

EDIFICACION Y URBANISMO

ORDENANZA 4021 - tabla de referencia - historial

CONTENIDO		PROMULGADA			REFERENCIAS
Norma	Número	Día	Mes	Año	
Ordenanza	4021	31	05	2002	Publicada el 01 de Julio de 2002
VER ORDENANZA 5472 FIJA RADIO MUNICIPAL					

CUADRO DE ORDENANZAS MODIFICATORIAS DEL CÓDIGO

Fecha Promulgacion	Ordenanza	Descripción
12-Ago-02	Ordenanza N° 4034 -	Modifica Ord. 4021 - Código de Edificación
27-Sep-02	Ordenanza N° 4050	Modif. Ord. 4021 - Código Edificación
1-Oct-02	Ordenanza N° 4054 -	Restablece vigencia Ord. 4021 . Espectáculos públicos
7-Oct-02	Ordenanza N° 4056 -	Modifica Ord. 4021. Artículo. 3.1.3. Inc. b) Plano de Zonas : zona B
29-Oct-02	Ordenanza N° 4060	Modifica Artículo. 3.4.1.2. Ord 4021
1-Nov-02	Ordenanza N° 4063	Modifica Artículo. 9.7.1. -FOS- Ord. 4021
1-Nov-02	Ordenanza N° 4062	Urbanización Residencial Especial (Derogada Por 5156)
18-Dic-02	Ordenanza N° 4082	Adhiere a Dto. 207/95 del ENRE - Instalaciones Eléctricas
10/04/2003	Ordenanza N° 4114 -	Cloacas - Establece como no obligatoria constr. Plantas tratamiento terciario
18/11/2003	Ordenanza N° 4194	Modifica Artículo 1° Ord. 4063 - FOS para zona Ac 1 y 4
15/04/2004	Ordenanza N° 4269	Establece obligatoriedad reparar veredas, cazuelas y Cordón a los propietarios
30/04/2004	Ordenanza N° 4275	Modif 4021 - Dimensión Lotes - Subdivisión Simple
10/05/2004	Ordenanza N° 4280	Modifica Código Edificación 4021 - División Ejido - Areas Protegidas AP1
04/05/2004	Ordenanza N° 4284	Art. 3 y 4 Vetados-Zonas, alturas, Resto Promulgada de hecho – modificada por 4437
27/08/2004	Ordenanza N° 4327	Modifica 4021 - retiros - frentistas av. Costanera

01/10/2004	Ordenanza N° 4339	Modifica Art. 3.1.2. - Código Edificación 4021 – fecha Dimensión de Lotes
19/10/2004-	Ordenanza N° 4354	Modifica Ord. 4249 y 4250 - por conexión de Cloacas
20/12/2004	Ordenanza N° 4388	Modifica Ord. 4021 - arts. 7,4,2 y 7,4,3 – reglamentación tipo de veredas
20/12/2004	Ordenanza N° 4389	Modifica Ord. 4021 - art. 10,2 - Altura de las construcciones en terrenos con desnivel
04/05/2005	Ordenanza N° 4437	Modif. Art. 1° Ord. 4284 - Modificatoria del Art. 10. 4021 - Altura de Construcciones
12/05/2005	Ordenanza N° 4442	Modif. Art. 10.5 - 4021 - Altura construcciones (Barandas y otros)
13/05/2005	Ordenanza N° 4441	Adhiere a Ley Nacional 22431 y 24314 y Dtos. Reglamentarios – Discapacitados
25/10/2005	Ordenanza N° 4509	Modifica Ordenanza 4021 - Art. 4,1,12 - Proyectos de Interés Turístico - reglamenta otros
25/10/2005	Ordenanza N° 4510	Modifica Ordenanza 4021 - Art. 23 - comisión Asesora - Función, convocatoria, etc.
16/01/2006	Ordenanza N° 4552	Régimen especial para edificaciones existentes en PH - Propiedad Horizontal
25/04/2006	Ordenanza N° 4592 -	Modifica 4021 - Agrega a Art. 3.1.1, Inc l) y a Art.9.9.4, Inc. m) Medianeras en Playas de Oro
26/05/2006	Ordenanza N° 4603	Amplía alcances Ordenanza 4552 s/ Propiedad Horizontal
12/06/2006	Ordenanza N° 4614	Modifica Ord. 4021 . Art. 3,1,1, Inc. d) Zona B2 – Poligonal 3 - División Zonas - demarca faldeos
13/07/2006	Ordenanza N° 4628	Deroga Art 8,7, Ord. 4021 - Cabañas - Establece Comisión Asesora para Apart-Hotel o similar
09/08/2006	Ordenanza N° 4636	Modifica Art. 1° Ord. 4552 - Agrega "Previa" en condiciones a planos Subdiv. Simple
09/08/2006	Ordenanza N° 4637	Modif art. 9,4 - Ord. 4021 - relativo a medianeras
06/09/2006	Ordenanza N° 4655	Modifica Art. 1° Ord. 4628 - Deroga Inciso E - Art. 8,7 Código Edif. 4021 (error
24/10/2006	Ordenanza N° 4687	Modifica Inc. 10,5 - Ord. 4021 alturas máximas
24/10/2006	Ordenanza N° 4694	Adhiere a Norma NAG 419 - Estac. GNC - incorpora a 4021
28/12/2006	Ordenanza N° 4745	Agrega Ord 4021 art. 15.17.2.1 baños
08/01/2007	Ord. N° 4755-	Complementa seguridad de Natatorios- Modif N° 4021 (Piletas natación
08/01/2007	Ord. N° 4756	Modif Ord N° 4021 art. 9 inc. D) Corredor tramo 1- (A su vez Modificado x Ord. 5769).-
08/01/2007	Ord. N° 4758	Amplía Benef Ord. N 4552.-
16/01/2007	Ord. N° 4750	Modif art. 11,2 de la Ord. N° 4021- ocupación espacios para jardín)
14/05/2007	Ordenanza N° 4781	Modifica Art. 3° Ord. 4755 (Modifica 4021- Natatorios)
27/08/2007	Ordenanza N° 4833	Establece para nuevas conexiones de servicios autorización municipal de planos - EPEC, Agua(Coopi) - Gas (Carlos Paz Gas)
30/08/2007	Ordenanza N° 4845	Prorroga - hasta el 30 de Noviembre 2007- Adecuación Baños para Discapacitados- art. 15.17 4021/- susp. Actas de infracción.-
14/09/2007	Decreto N° 707/2007	Reglamenta funcionamiento depósitos almacenamiento, desechos, vidrios, papel, etc (chatarra) Art. 14.8 de 4021
28/09/2007	Ordenanza N° 4862	Deroga Art. 3° Ord. 4628 - relativo a Art. 8,7 Ord. 4021(edif. Tipo cabañas)
02/10/2007	Ordenanza N° 4861	Modif art. 3,1,1 Inc. c) Zona B-4021- Calle Bach entre Nahuel Huapí y

		Comechingones
18/06/2008	Ordenanza N° 4951	Reglamenta Conformación Consejo Planificación Urbano Ambiental
12/08/2008	Ordenanza N° 4978	Modifica Ord. 4021 - Art. 17,4 a) Cocheras en edificios - unidades habitacionales
29-oct-08	Ordenanza N° 5010	Determina forma de aplicación Ord. 4978 cocheras en edificios
29/10/2008 -	Ordenanza N° 5018	Extiende y amplía alcances Ordenanza 4552 hasta 31 de marzo de 2009
13-oct-09	Ordenanza N° 5168	Dispone obligatoriedad asientos para obesos en espectáculos pcos. Modif. 4021
28-oct-09	Ordenanza 5177 -	Modifica 4021. Arts. Varios y relacionados Urbanización Parque
27/11/09	Ordenanza 5200	Modifica Art. 8.5; 8.11; 8.12
13-may-10	Ordenanza 5274	Incorpora Art 15.18 a Código Edif 4021 -Edificios Estacionamiento – Cocheras
13-may-10	Ordenanza 5275	Modifica art.. Varios 4021 - Loteos, urbaniz, arbolado (2.2.4.1, 2.3.3.7, 2.3.4, 2.3.6.5 , 2.3.7.1,)
30 julio 10	Ordenanza 5310	Modifica Art. 3.1.1. Inc. i) (Zona Protegida AP1) -
03-ene-11	Ordenanza 5344 - Vetada e Insistida -	Modifica Arts. 3.1.1., 4.1.12 (vs.) y 23.1, deroga 23.2 y 23.3
15- abr- 11	Ordenanza 5381	Modifica Art. 7 Ord. 4552 - Previo al Concejo, dictamen de Comisión de Colegios Profesionales.-
29 -abr- 11	Ordenanza 5388	Establece superficies mínimas en viviendas colectivas y locales
26 set 2011	Ordenanza 5438	Determina uso del suelo en zona 400 viviendas (4.1.7.1 y 9.4)
22 dic 2011	Ordenanza 5468	Suspende por 6 meses construcción edificios en torre
28 Dic 2011	Ordenanza 5472	Fija nuevo Radio Municipal -Deroga 4883
26 Set 2012	Ordenanza 5585	Agrega Inc. g1) zonificación Art. 3.1.1.; 3.1.2; 3.1.3 y 4.1.10
27/11/2012	Ordenanza 5622	Modifica Art. 12.3 – Ventilación
27 Nov 2012	Ordenanza 5627	Agrega Artículo 4.1.14 – Áreas Especiales (Paseo Artesanos)
18/Dic/2012	Ordenanza 5640	Ver Art. 1° y 10° - Modifica traza calle Los Cerros
28 Dic 2012	Ordenanza 5650	Modifica Arts. Vs. Alturas, Zonas, Concertación, etc.
25 Feb 2013	Ordenanza 5672	Modifica 5438 – Uso del suelo en Zona 400 viviendas
06 May 2013	Ordenanza 5688	Modifica Art 5 – De las Alineaciones, lotes colindantes a Esp. Pcos
26 Abr 2013	Ordenanza 5690	Modifica Art. 15.11 – Salas Velatorias-
21 Oct 2013	Ordenanza 5769	Modifica Art. 9.4 Dist. Costados medianeros y 9.7.1.Superficie edificable en Lote.-
21 Oct 2013	Ordenanza 5770	Incorpora Art. 5.1.1.1 Anchos de calles existentes que se enumeran.-
23 Oct 2013	Ordenanza 5774	Agrega en art.3° inc.3.1.1 Punto K Corredor C5 –Agrega en el art 3° 3.1.2. el inc. K1 corredor C5 .- Modifica art. 3° inc.3.1.3- Agrega en art.4°inc. 4.1.6. Corredor C5.-Agrega art.9° inc.9.4 Pto.n – Agrega en art.10° inc.10.1 corredor C5; Agrega en art.11 inc 11.5.-
04 Dic 2013	Ordenanza 5802	Modifica Ord. 5774 (repara error de impresión)
5 May 2014	Ordenanza 5868	Modifica Artículo 2.3.3.4 – Ancho de calles
6 May 2014	Ordenanza 5873	Deroga 4to. párrafo del art. 7.9,- Inc 18 de Art 15 -. E inc.4 de Art. 17 – Además modifica 15.5 – Playas de estacionamiento Público, Art. 15.5.1,

		15.5., Agrega Art. 15.5.3; 15.5.4; 15.5.5; 15.5.6 y 15.5.7 todos relativos a cocheras.-
29 May 2014	Ordenanza 5880	Modifica 1.3.2. Definición FOS,, Agrega Voladizo modifica Artículo 11.1-Saliente en Zona AC
25 Sept 2014	Ordenanza 5915	Modifica Art. 5.1.1.1. Ancho Calles existentes –Traza Av. Libertad
17 Mar. 2015	Ordenanza 5974	Agrega Art. 3.1.1, inciso A.E.7, Modifica 9.9, Agrega Incisos a 9.9.5
28 May 2015	Ordenanza 5998	Modifica Art. 7.2, Inc d) – cercas y Art. 15.2.4, inc r)Piletas y Balnearios - cerramientos
29 Jul 2015	Ordenanza 6010	Intangibilidad del Cordón Montañoso – Agrega inc. i1; i2; i3 a 3.1.1 División del Ejido Municipal en Zonas – Agrega ítems al Art 1.3.2 Lista de Definiciones - Modifica 4.1.13 Aéreas Protegidas – Modifica 4.1.13.1 Área Protegida 1 – Agrega inciso 9.9.1.
22 Set 2015	Ordenanza 6024	Suspende por 6 meses prorrogables la vigencia del Art. 4.1.12 (Proyectos sujetos a Concertación y Sujetos a Compensación de FOS por altura)
19 nov 2015	Ordenanza 6044	En Art. 5º - Modifica 5.1.1. Ancho de calle (Cárcano desde Libertad hasta Sgto. Cabral)
22 dic 2015	Ordenanza 6051	Modifica Art 2.3.7.2. Especies de Arboles a usar y su distribución
04 feb 2016	Ordenanza 6090	Modifica Art. 16.3, crea Inc. 1, 2 y 3 – Agrega Inciso 9.7.3 y 9.7.3.1 – Agrega Inciso e) a 2.1.6.1

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA CARLOS PAZ

Sanciona con fuerza de

ORDENANZA

Artículo 1º.- Apruébase el Texto Ordenado del Código de Urbanismo y Edificación, que como anexo I forma parte integrante de la presente, quedando a partir del 1º de julio del año 2002 como única normativa legal el nuevo Texto Ordenado.

Artículo 2º.- Deróganse las Ordenanzas N° 434 Bis, 456, 841, 951, 1056, 1195, 1668, 1686, 1748, 1750, 2042, 2095, 2116, 2122, 2207, 2232, 2255, 2265, 2273, 2329, 2347, 2348, 2350, 2351, 2361, 2376, 2394, 2397, 2398, 2406, 2416, 2477, 2480, 2503, 2506, 2507, 2519, 2536, 2543, 2568, 2585, 2605, 2608, 2667, 2705, 2720, 2722, 2724, 2727, 2784, 2801, 2812, 2826, 2872, 2962, 2971, 3083, 3184, 3219, 3285, 3329, 3346, 3349, 3360, 3376, 3390, 3416, 3473, 3489, 3510, 3521, 3652, 3656, 3715, 3769, **3781**, 3863, 3882, 3895, 3962, 3967 y toda otra norma que se oponga a la presente.

Artículo 3º.- Las ordenanzas derogadas en el artículo anterior serán guardadas en un archivo especial en el Concejo Deliberante. **(Se aclara que la Ord. 4054 restablece la vigencia de la Ord. 3781)**

Artículo 4º.- Elévese al Departamento Ejecutivo a los fines de su promulgación.

Decreto N° 253/2002

CODIGO DE URBANISMO Y EDIFICACION

CODIGO DE URBANISMO Y EDIFICACION : ÍNDICE TEMÁTICO

GENERALIDADES

(Este índice se deja como ayuda para la búsqueda, pero no refleja el total del contenido de este documento)

Artículo 1º	GENERALIDADES	11
1.1.-	DEL TITULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES	11
1.1.1.-	DEL TITULO	11
1.1.2.-	ALCANCES	11
1.1.3.-	OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS	11
1.1.4.-	IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO	11
1.2.-	DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO	11
1.2.1.-	ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO	11
1.2.2.-	PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO	11
1.3.-	DE LAS DEFINICIONES	12
1.3.1.-	CONDICIONES	12
1.3.2.-	LISTA DE DEFINICIONES	12
1.3.3.-	ABREVIATURAS	15
1.4.-	DEL CÓDIGO CIVIL	15
1.4.1.-	CONDICIONES	15

FRACCIONAMIENTOS

Artículo 2º	LOTEOS - FRACCIONAMIENTOS - SUBDIVISIONES	23
2.1.-	DE LAS DEFINICIONES	23
2.1.1.-	LOTEO	23
2.1.2.-	LOTEO MÍNIMO	23
2.1.3.-	SIMPLE SUBDIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO	23
2.1.4.-	SUBDIVISIÓN EN CONDOMINIO	23
2.1.5.-	SUBDIVISIÓN POR SUCESORIO	23
2.1.6.-	SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EDIFICADOS AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: (ley 13.512)	

2.1.6.1.-	INMUEBLES EN P.H. EN INFRACCIÓN AL PRESENTE CÓDIGO	
	23	
2.2.-	DE LAS TRAMITACIONES -----	24
2.2.1.-	PERMISO MUNICIPAL -----	24
2.2.2.-	DISEÑO PRELIMINAR-----	24
2.2.2.1	PRESENTACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR -----	24
2.2.2.2.-	APROBACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR -----	24
2.2.2.3.-	RECHAZOS-----	24
2.2.2.4.-	ALCANCES DE LA APROBACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR	
	25	
2.2.3.-	APROBACIÓN PROVISORIA-----	25
2.2.3.1.-	PRESENTACIÓN DE LOTEO PARA SU	
	APROBACIÓN PROVISORIA-25	
2.2.3.2.-	VALIDEZ DE LA APROBACIÓN PROVISORIA-----	25
2.2.3.3.-	ALCANCES DE LA APROBACIÓN PROVISORIA -----	26
2.2.4.-	APROBACIÓN DEFINITIVA -----	26
2.2.4.1.-	PRESENTACIÓN DEL LOTEO Y URBANIZACIÓN PARA SU	
	APROBACIÓN DEFINITIVA26	
2.2.4.2.-	PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
	26	
2.2.4.3.-	CERTIFICADO FINAL DE APROBACIÓN DEFINITIVA -26	
2.2.5.-	NOTIFICACIÓN A LA DIRECCIÓN DE RENTAS Y DE-	
	PARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL -----	27
2.2.6.-	DE LAS PENALIDADES-----	27
		Páginas
2.2.6.1.-	PENALIDADES POR EL INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE	
	EJECUCIÓN DE OBRAS ---	27
2.2.6.2.-	PENALIDADES POR LA VENTA DE LOTES SIN LA	
	OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO FINAL DE APROBACIÓN	
	27	
2.3.-	DEL PROYECTO-----	27
2.3.1.-	DE LOS LOTES-----	27
2.3.1.1.-	DIMENSIONES -----	27
2.3.1.2.-	LOTES ESQUINA -----	27
2.3.1.3.-	ÁNGULO MÍNIMO-----	28
2.3.1.4.-	FORMA DE LOS LOTES -----	28
2.3.1.5.-	DIVISIÓN DE LOTES PROFUNDOS -----	28
2.3.1.6.-	TOLERANCIAS -----	29
2.3.1.7.-	LOTES CON DIMENSIONES MENORES A LAS MÍNIMAS	
	ESTABLECIDAS--	29
2.3.1.8.-	CUL DE SAC -----	29
2.3.1.9.-	SUBDIVISIÓN DE LOTES EDIFICADOS -----	29
2.3.1.10.-	EXCEPCIONES-----	29
2.3.2.-	DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS -----	30
2.3.2.1.-	FORMA-----	30
2.3.2.2.-	LADO MÍNIMO -----	30

2.3.2.3.-	EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES-----	30
2.3.3.-	DEL TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS -----	30
2.3.3.1.-	TRAZADO DE CALLES-----	30
2.3.3.2.-	PENDIENTE DE CALLES-----	30
2.3.3.3.-	PERFILES DE CALLES -----	30
2.3.3.4.-	ANCHO DE CALLES -----	30
2.3.3.5.-	CALLES EN LOTEOS AFECTADOS POR EL LÍMITE DEL EJIDO MUNICIPAL----	31
2.3.3.6.-	TRAZADO DE AVENIDAS COSTANERAS -----	31
2.3.4.-	DE LOS ESPACIOS VERDES-----	31
2.3.4.1.-	TERRENOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD -----	31
2.3.4.2.-	DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES -----	31
2.3.4.3.-	DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES -----	31
2.3.4.4.-	CAMBIO DEL DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES	32
2.3.4.5.-	INDIVIDUALIZACIÓN DE ESPACIOS-----	32
2.3.5.-	DE LOS AMOJONAMIENTOS Y SU CONTROL -----	32
2.3.5.1.-	AMOJONAMIENTO DE LOTES -----	32
2.3.5.2.-	AMOJONADO DE MANZANAS -----	32
2.3.5.3.-	AMOJONADO DE CURVAS-----	32
2.3.5.4.-	AMOJONAMIENTO DE POLIGONALES -----	32
2.3.5.5.-	CONTROL MUNICIPAL -----	32
2.3.6.-	DE LA PAVIMENTACIÓN-----	32
2.3.6.1.-	PAVIMENTACIÓN DE CALLES Y AVENIDAS -----	32
2.3.6.2.-	EXCEPCIÓN DE LA PAVIMENTACIÓN -----	33
2.3.6.3.-	OBLIGACIÓN DE PAVIMENTAR -----	33
2.3.6.4.-	PORCENTAJE DE CALLES A PAVIMENTAR -----	33
2.3.7.-	DEL ARBOLADO DE CALLES -----	33
2.3.7.1.-	OBLIGACIÓN DE ARBOLAR -----	33
2.3.7.2.-	ESPECIES DE ÁRBOLES A USAR Y SU DISTRIBUCIÓN	33
2.3.8.-	DE LA PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE -----	34
2.3.8.1.-	OBLIGACIÓN DE PROVEER AGUA-----	34
2.3.8.2.-	PRESTACIÓN DEL SERVICIO-----	35
2.3.9.-	DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA-----	35
2.3.9.1.-	OBLIGACIÓN DE PROVEER ENERGÍA ELÉCTRICA---	35
2.4.-	DE LA NOMENCLATURA-----	35
2.4.1.-	FACULTAD DEL EJECUTIVO -----	35
2.5.-	DE LA PUBLICIDAD-----	35
2.5.1.-	OBLIGACIONES-----	35
2.5.2.-	CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD-----	35
		Páginas
2.6.-	DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS -----	36
2.6.1.-	SERVICIOS EN LOTEOS Y/O LOTES NO APROBADOS	36

ZONIFICACIÓN URBANA

Artículo 3º	DE LA ZONIFICACIÓN-----	37
--------------------	--------------------------------	-----------

3.1.-	DE LA ZONIFICACIÓN -----	37
3.1.1.-	DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL EN ZONAS -----	37
3.1.2.-	DIMENSIONES DE LOTES-----	42
3.1.3.-	PLANO DE ZONAS -----	43

USOS DEL SUELO

Artículo 4º DE LOS USOS DEL SUELO-----45

4.1.-	USOS DEL SUELO -----	45
4.1.1.-	ZONA A.C.1.-----	45
4.1.2.-	ZONA A-C-2 -----	45
4.1.3.-	ZONA A-C-3 -----	45
4.1.4.-	ZONA A-C-4 -----	45
4.1.5.-	ZONA A-C-5 -----	45
4.1.6.-	CORREDORES-----	45
4.1.7.-	ZONA B – B2 – y B de Excepción -----	45
4.1.8.-	ZONA "U.P." (Urbanización Parque) -----	46
4.1.9.-	ZONA C -----	46
4.1.10.-	ZONA D -----	46
4.1.11.-	ZONA E -----	46
4.1.12.-	PROYECTOS DE INTERES TURÍSTICO -----	47
4.1.13.-	ÁREA PROTEGIDA 1 (A.P.1.)-----	47

ALINEACIONES

Artículo 5º DE LAS ALINEACIONES-----49

5.1.-	DE LAS ALINEACIONES-----	49
5.1.1.-	DE LAS LÍNEAS MUNICIPALES Y DE EDIFICACIÓN --	49
5.1.1.1.-	ANCHO DE CALLES EXISTENTES QUE SE ENUMERAN	49
5.1.1.2.-	ANCHO DE CALLES EXISTENTES QUE NO SE ENUMERAN	52
5.1.1.3.-	CALLES EXISTENTES O A TRAZARSE CON ANCHOS MAYORES A LOS ESTABLECIDOS-----	54
5.2.-	MODIFICACIÓN DE EDIFICIOS UBICADOS FUERA DE LAS LINEAS MUNICIPALES FIJADAS EN ESTE CÓDIGO	54

OCHAVAS

Artículo 6º DE LAS OCHAVAS -----55

6.1.-	OBLIGACIÓN DE EJECUTARLAS. -----	55
6.2.-	DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS OCHAVAS -----	55
6.3.-	OCUPACIÓN DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA -----	56
6.4.-	OCUPACIÓN DE OCHAVA EN PLANTA ALTA -----	56
6.5.-	ELIMINACIÓN DE OCHAVAS -----	56

CERCAS Y VEREDAS

Artículo 7º DE LAS CERCAS Y VEREDAS -----57

7.1.-	OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR CERCAS Y VEREDAS	57
7.2.-	DE LAS CERCAS -----	57
7.2.1.-	TIPO DE MATERIAL Y ALTURA-----	57
7.2.2.-	UBICACIÓN DE LA CERCA-----	58

Páginas

7.3.-	DE LAS CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES ----	58
7.3.1.-	CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL RETIRO PARA JARDÍN O ESPACIO VERDE -----	58
7.3.2.-	CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES EN LAS PARTES NO CORRESPONDIENTES AL RETIRO PARA JARDÍN O ESPACIO VERDE -----	58
7.4.-	TIPO DE VEREDAS -----	59
7.4.1.-	ESPECIFICACIÓN PARA EJECUTAR LAS VEREDAS -	59
7.4.2.-	MATERIALES PARA UTILIZAR EN VEREDAS-----	59
7.4.3.-	APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS -----	60
7.4.4.-	FRANJA VERDE -----	60
	7.4.5.- EXCEPCIONES	60
	7.5.- VEREDAS DESDOBLADAS	61
7.6.-	ARBOLADO DE VEREDAS -----	61
7.7.-	RENOVACIÓN DE VEREDAS-----	62
7.8.-	TOLDOS EN VEREDAS-----	62
7.9.-	RECOVAS-----	62

TRAMITE DE APROBACIÓN

Artículo 8º CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS -----63

8.1.-	HABILITACIÓN PROFESIONAL -----	63
8.1.1.-	CONDICIONES -----	63
8.2.-	PERMISO PARA CONSTRUIR, AMPLIAR, REFACCIONAR O RELEVAR -----	63
8.3.-	VISACIÓN PREVIA DE CONSTRUCCIONES A EJECUTARSE EN LA ZONA “E” -----	63
8.4.-	TRAMITE DE CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL -----	63
8.5.-	VISACIÓN PREVIA -----	64
8.6.-	PRESENTACIÓN DEFINITIVA -----	64
8.6.1.-	REQUISITOS-----	64
8.7.-	CONTENIDO DE LOS PLANOS -----	64
8.8.-	RECHAZOS-----	66
8.9.-	MODELOS DE CARATULAS -----	67
8.10.-	APROBACIÓN Y/O REGISTRO DE LA DOCUMENTACIÓN	

8.11.-	PLAZO PARA PAGAR LAS TASAS Y DESGLOSE DE LA DOCUMENTACIÓN -----	68
8.12.-	PLAZO DE VALIDEZ DE LA DOCUMENTACIÓN APROBADA 68	
8.13.-	DEVOLUCIÓN DE TASAS-----	69
8.14.-	TIPO DE OBRA -----	69
8.15.-	OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO MUNICIPAL ----	69
8.16.-	DE LAS INSPECCIONES Y CERTIFICADOS DE OBRAS	69
8.16.1.-	DESIGNACIÓN DE INSPECTORES-----	69
8.16.2.-	ACCESO DE LOS INSPECTORES A LAS FINCAS ----	69
8.16.3.-	SUSPENSIÓN DE TRABAJOS-----	69
8.16.4.-	INSPECCIÓN Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA-----	69
8.16.5.-	CERTIFICADO FINAL PARCIAL-----	70
8.16.6.-	INSPECCIÓN Y CERTIFICADO DE LUZ-----	70
8.17.-	DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL ----	70
8.17.1.-	AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACIÓN APROBADA 70	
8.17.2.-	CARTELES REGLAMENTARIOS DEL COLEGIO PROFESIONAL -----	70
8.17.3.-	CARTEL MUNICIPAL -----	70
8.17.4.-	DOCUMENTACIÓN EN OBRA-----	70

Páginas

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 9º UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE ----- 71

9.1.-	POSICIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN -----	71
9.2.-	DEL CONTRAFRENTE -----	71
9.2.1.-	OCUPACIÓN DEL FONDO DEL LOTE -----	71
9.2.2.-	OCUPACIÓN DEL CONTRAFRENTE EN ZONAS A.C.1 y A.C.2.-CORREDOR C.1.T.1. -----	71
9.2.3.-	EXCEPCIONES-----	71
9.3.-	DETERMINACIÓN DEL CONTRAFRENTE-----	72
9.4.-	RETIROS DE LA CONSTRUCCIÓN A LOS COSTADOS MEDIANEROS ----	73
9.4.1.	RETIROS DELA L.E. EN LOTE CON FRENTE A TRES CALLES 75	
9.5.-	MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS-----	76
9.6.-	NIVELES DE PISO DE LA CONSTRUCCIÓN -----	76
9.7.-	SUPERFICIE EDIFICABLES EN EL LOTE -----	76
9.7.1.-	FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO – F.O.S.------	76
9.7.2.-	FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL – F.O.T.- -----	77
9.8.-	DISPOSICIONES GENERALES -----	78
9.9.-	DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONA-----	78

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 10°	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	79
10.1.-	ALTURA MÁXIMA POR ZONA	79
10.2.-	ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES SEGÚN LAS CONDICIONES TOPOGRÁFICAS	80
10.3.-	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN EN AMPLIACIONES DENTRO DE LA ZONA "E"	81
10.4.-	DETERMINACIÓN DEL PLANO RASANTE	82
10.5.-	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE MÁXIMA ALTURA	82
10.6.-	ALTURA DE FACHADA EN EDIFICIOS ESQUINA.	83
10.7.-	ALTURAS MÍNIMAS DE LAS EDIFICACIONES.	83

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 11°	SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN	85
11.1.-	SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN ZONA "A.C."	85
11.2.-	SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN ZONAS "B", "D" y "E"	86
11.3.-	CUBIERTAS SOBRE ESPACIOS VERDES	87
11.4.-	DISPOSICIONES VARIAS SOBRE FACHADAS	87
11.5.-	SALIENTES DE LAS LINEAS DE EDIFICACIÓN EN EL C5	

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 12°	DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	89
12.1.-	CLASIFICACIÓN DE LOCALES A LOS EFECTOS DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	89
12.2.-	FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR LOCALES TAMAÑO MÍNIMO DE PATIOS	89
12.2.1.-	CARACTERÍSTICAS GENERALES	89
12.3.-	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 1ª CATEG.	90
12.4.-	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 2ª CATEG.	91
12.5.-	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 3ª CATEG.	91
12.6.-	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 4ª CATEG.	91
12.7.-	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 5ª CATEG.	92

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 13°	DE LA ALTURA DE LOS LOCALES	93
---------------------	------------------------------------	-----------

13.1.-	LOCALES DE USO PÚBLICO -----	93
13.2.-	LOCALES AUTORIZADOS A CAMBIAR EL DESTINO PARA EL USO PÚBLICO -----	93
13.3.-	LOCALES DE 1ª CATEGORÍA -----	93
13.4.-	LOCALES DE 2ª y 4ª CATEGORÍA -----	93
13.5.-	LOCALES CON GRAN PERMANENCIA DE PÚBLICO -	94
13.6.-	ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO -----	94
13.7.-	REDUCCIÓN DE ALTURA DE LOCALES -----	94

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 14º CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS -----95

14.1.-	EDIFICIOS RESIDENCIALES -----	95
14.2.-	EDIFICIOS INSTITUCIONALES -----	95
14.3.-	EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO -----	95
14.4.-	EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE	95
14.5.-	EDIFICIOS PARA OFICINAS -----	95
14.6.-	EDIFICIOS MERCANTILES -----	96
14.7.-	EDIFICIOS INDUSTRIALES -----	96
14.8.-	EDIFICIOS PARA DEPOSITOS -----	96
14.9.-	EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS -----	96
14.10.-	EDIFICIOS EDUCACIONALES -----	96
14.11.-	CASAS DE DEPARTAMENTOS -----	96
14.12.-	CASAS DE INQUILINATOS -----	97

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 15º CONSTRUCCIONES ESPECIALES -----99

15.1.-	PATIO CERVECERO -----	99
15.2.-	PILETAS Y BALNEARIOS -----	99
15.2.1.-	DEFINICIÓN -----	99
15.2.2.-	CLASIFICACIÓN -----	99
15.2.3.-	CONDICIONES TÉCNICO CONSTRUCTIVAS -----	99
15.2.4.-	CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE -----	101
15.3.-	LOCALES PARA JUEGOS ELECTRÓNICOS -----	103
15.3.1.-	DEFINICIÓN -----	103
15.3.2.-	CONDICIONES TÉCNICO CONSTRUCTIVAS -----	103
15.4.-	ESTACIONES DE SERVICIO -----	104
15.4.1.-	DEFINICIÓN -----	104
15.4.2.-	UBICACIÓN -----	104
15.4.3.-	CONDICIONES -----	104
15.4.4.-	CONDICIONES DE DISEÑO -----	105
15.4.5.-	SERVICIOS ANEXOS -----	105
15.5.-	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO -----	105
15.5.1.-	DEFINICIÓN -----	105

15.5.2.-	CONDICIONES -----	105
15.6.-	TEATROS CINES Y CINES-TEATROS-----	107
15.6.1.-	DE LAS CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS-----	107
15.6.2.-	DEL FUNCIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS -----	110
15.7.-	STANDS -----	111
15.8.-	CANCHAS DE PADDLE Y OTRAS-----	111
15.8.1.-	CONDICIONES EDILICIAS-----	112
15.8.2.-	CONDICIONES GENERALES-----	112
15.9.-	PUENTES PEATONALES SOBRE CALLES -----	112
15.10.-	SOMBRILLAS ESTRUCTURALES-----	113
15.11.-	SALAS VELATORIAS-----	114
15.12.-	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS AL COMERCIO E INDUSTRIA DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS-----	115
15.12.1.-	DE LAS CONDICIONES EDILICIAS -----	115
15.12.1.1.-	CONDICIONES GENERALES	115
15.12.1.2.-	CONDICIONES DE TERMINACIÓN 116	
15.12.1.3.-	PROVISIÓN DE AGUA -----	116
15.12.1.4.-	MOSTRADORES-----	116
15.12.1.5.-	ESTANTES -----	116
15.12.1.6.-	SERVICIOS PARA EL PERSONAL -----	117
15.12.2.-	LOCALES DESTINADOS A ALMACENES O PROVEEDURÍAS	117
15.12.3.-	DE LOS BARES, CAFÉ AL PASO Y CAFETERÍA-----	117
15.12.3.1.-	DE LOS BARES Y CONFITERÍAS-----	117
15.12.4.-	DE LOS RESTAURANTES Y COMEDORES -----	118
15.12.4.1.-	DEFINICIÓN Y CONDICIONES -----	118
15.12.5.-	DE LAS ROTISERÍAS Y/O FIAMBRERÍAS, CASAS DE COMIDAS Y VIANDAS A DOMICILIO	118
15.12.6.-	DE LOS ESTABLECIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN Y VENTA DE HELADOS ----	118
15.12.7.-	DE LOS LOCALES DE VENTA DE CARNES, PROD. DE LA PESCA Y DE AVES, HUEVOS Y PROD. DE GRANJA	119
15.12.7.1.-	DE LOS LOCALES DE VENTA DE CARNES-----	119
15.12.7.2.-	DE LOS LOCALES DE VENTA DE PROD. DE LA PESCA--	119
15.12.7.3.-	DE LOS LOCALES DE VENTA DE AVES, HUEVOS Y PROD. DE GRANJA-----	119
15.12.8.-	DE LAS VERDULERÍAS Y FRUTERÍAS -----	120
15.12.9.-	LOCALES DESTINADOS A LA ELABORACIÓN Y/O VENTA DE PRODUCTOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA -----	120
15.12.9.1.-	CONDICIONES-----	
	120	
15.12.10.-	LOCALES DESTINADOS A LA ELABORACIÓN Y/O VENTA DE PRODUCTOS DE FIDEERÍA-----	121
15.12.10.1.-	----- LOCALES	
	121	
15.12.10.2.-	----- CONDICIONES	
	122	
15.12.11.-	DE LA ELABORACIÓN Y VENTA DE EMPANADAS, PIZZAS, CHURROS, SANDWICHES DE LOMITOS	122

15.12.12.-	FABRICAS DE PRODUCTOS DE CONFITERIAS, DULCES, MERMELADAS, FRUTAS EN ALMIBAR, CHOCOLATES, PURIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTO DE MIEL, JALEA REAL, PAPILLA REAL O LECHE DE ABEJA, ETC..-122	
15.12.13.-	DE LAS FABRICAS DE BEBIDAS HIDRICAS SIN ALCOHOL, AGUA GASIFICADA, JARABES Y PRODUCTOS AFINES.-123	
15.12.14.-	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS AL EMBOTELLAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN DE AGUA DE BEBIDA ENVASADA O POTABILIZADA-----	123
15.12.15.-	FABRICA DE HIELO.-----	123
15.12.16.-	DE LOS MATADEROS Y PELADEROS DE AVES.- -----	124
15.12.16.1.-	UBICACIÓN.-----	124
15.12.16.2.-	DEPENDENCIAS.-----	124
15.12.16.3.-	ASPECTOS CONSTRUCTIVOS.-----	124
15.12.17.-	OTROS CONDICIONANTES-----	125
15.13.-	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A JARDINES MATERNALES Y PREJARDIN	
	125	
15.13.1.-	DEFINICIÓN Y ALCANCE -----	125
15.13.2.-	REQUISITOS GENERALES Y PARTICULARES -----	125
15.14.-	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A GIMNASIOS-----	126
15.14.1.-	DEFINICIÓN Y ALCANCE -----	126
15.14.2.-	HABILITACIÓN -----	126
15.15.-	ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CAMPAMENTOS	127
15.15.1.-	DEFINICIÓN Y ALCANCE -----	127
15.15.2.-	ZONA DE DESARROLLO-----	127
15.15.3.-	REQUISITOS PARA LA HABILITACIÓN -----	127
15.15.4.-	REQUISITOS PARA LAS INSTALACIONES -----	128
15.16.-	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS -----	128
15.16.1.-	DEFINICIÓN Y ALCANCE -----	128
15.16.2.-	UBICACIÓN -----	129
15.16.3.-	REQUISITOS PARA LA HABILITACIÓN -----	129
15.16.4.-	DISPOSICIONES GENERALES-----	130

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 16° DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS ----- 131

16.1.-	NÚMERO DE OCUPANTES EN EDIFICIOS DE USO MIXTO	
	131	
16.2.-	METROS CUADRADOS POR PERSONA CONFORME AL TIPO DE EDIFICIO -----	131

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 17° DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN ----- 133

17.1.-	PUERTAS DE SALIDA-----	133
17.2.-	PASAJES, PASILLOS, PASOS O GALERÍAS -----	135
17.3.-	DE LAS ESCALERAS O RAMPAS -----	139
17.4.-	DE LAS COCHERAS-----	141

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 18° DE LA SALUD E HIGIENE ----- 143

18.1.-	DEL AGUA CORRIENTE-----	143
18.1.1.-	OBLIGATORIEDAD DE USO -----	143
18.1.2.-	DERECHO A CONEXIÓN DE AGUA -----	143
18.2.-	DE LOS POZOS, ALJIBES, CISTERNAS, ETC. y SU CONSTRUCCIÓN-----	143
18.3.-	DEL TANQUE DE AGUA-----	143
18.4.-	DE LAS AGUAS PLUVIALES -----	144
18.5.-	DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES -----	145
18.6.-	DE LOS SERVICIOS SANITARIOS-----	150
18.7.-	DISPOSICIONES ESPECIALES PARA SANITARIOS DE USO PÚBLICO-----	152
18.7.1.-	OBJETIVO-----	152
18.7.2.-	TIPOS DE EQUIPAMIENTOS SANITARIOS -----	152
18.7.3.-	UBICACIÓN-----	152
18.7.4.-	DISPOSICIONES GENERALES -----	153
18.7.5.-	DISPOSICIONES PARTICULARES-----	153

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 19° CONSTRUCCIONES NO PERMITIDAS O DE UBICACIÓN RESTRINGIDA 155

19.1.-	DISPOSICIONES GENERALES -----	155
19.2.-	HORNOS, CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE HUMO -	156

Páginas

CONDICIONES EDILICIAS

Artículo 20° TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS ----- 159

20.1.-	CIMIENTOS-----	159
20.2.-	CAPA AISLADORA -----	159
20.3.-	MUROS -----	159
20.4.-	REVOQUES -----	159
20.5.-	MUROS MEDIANEROS -----	159
20.6.-	ESTRUCTURAS RESISTENTES Y SU CÁLCULO-----	159
20.7.-	DISPOSICIONES RELATIVAS A TODAS LAS ZONAS DEL ÁREA CENTRAL Y CORREDORES	159

SEGURIDAD.

Artículo 21° LA SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS ----- 161

21.1.-	DE LA CONSERVACIÓN -----	161
21.2.-	CONSTRUCCIONES PELIGROSAS -----	161

21.3.-	DEFENSA DEL PÚBLICO EN LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	
162		

CÓDIGO DE FALTAS

Artículo 22º	-----	163
22.1.-	PENALIDADES -----	163
22.2.-	RESPONSABLES -----	163
22.2.1.-	SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO	
163		
22.2.2.-	SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL, CONDUCTOR TÉCNICO O DIRECTOR DE LA OBRA -----	163
22.2.3.-	SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA O RELEVADOR -----	163
22.3.-	DEL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE PENALIDADES	163

COMISIÓN ASESORA

Artículo 23º	-----	165
23.1.-	FUNCIONES DE LA COMISIÓN ASESORA -----	165
23.2.-	INTEGRANTES -----	165
23.3.-	CARÁCTER Y FUNCIONAMIENTO -----	165

(Este índice se deja como ayuda para la búsqueda, pero no refleja el total del contenido de este documento)

GENERALIDADES - Art. 1º

Artículo 1º.-

GENERALIDADES

1.1.- DEL TÍTULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES

1.1.1.- TÍTULO

Esta Ordenanza será conocida y citada como el "**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANISMO DE LA CIUDAD DE VILLA CARLOS PAZ**".-

1.1.2.- ALCANCES.-

Las disposiciones de éste Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: Construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, loteos, fraccionamientos y subdivisiones los que se aplicarán por igual a los predios y edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del ejido municipal.-

1.1.3.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.-

Un propietario, usuario, profesional o empresa comprendido en los "ALCANCES" del Código (1.1.2.) conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.-

1.1.4.- IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sí no poseen equivalentes en nuestro idioma.- Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.-

1.2.- DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1.- ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO:

A los efectos de actualizar este Código, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, pudiendo así aumentar o disminuir su articulado según convenga, para mantener la armonía y el equilibrio que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población. Para ello el Departamento de Obras Privadas y la Dirección de Planeamiento elevará el resultado de sus estudios al Departamento Ejecutivo para su inmediata consideración y eventual remisión al Concejo Deliberante. Toda modificación al presente Código deberá redactarse respetando el ordenamiento del texto, redactando la totalidad del artículo modificado o agregado.-

1.2.2.- PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

Bajo ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la

continuidad de su articulado.-

El presente Código, como así también en sus futuras enmiendas, agregados o supresiones, será publicado bajo control de la Municipalidad y puesto a conocimiento del público por los medios usuales de información local.-

1.3.- DE LAS DEFINICIONES.-

1.3.1.- CONDICIONES

Los términos consignados en estas definiciones y usados en el presente Código, tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación.-

1.3.2.- LISTA DE DEFINICIONES

"A"

ALERO: Elemento voladizo no accesible, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.-

Ambiente Natural: Conjunto de áreas naturales y sus elementos constitutivos dedicadas a usos del suelo no urbano ni agropecuario, que incluyan como rasgo fisonómico dominante bosques, praderas, lagos, ríos, arroyos y cualquier otro tipo de formación ecológica inexplorada o escasamente explotada.

Ambiente Urbano: Está definido por los procesos de intercambio entre la base natural de una ciudad, la sociedad y la infraestructura allí existente. Estos procesos se expresan en el conjunto de áreas construidas, o sin construir, y los elementos constitutivos que configuran un asentamiento humano provisto de equipamientos, servicios, redes y actividades permanentes de transformación del espacio natural. **Definiciones agregadas por Ordenanza 6010 (29/7/2015)**

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado, (Urbanismo).
Aumento de la superficie de un loteo.-

ÁREAS ESPECIALES: Aquellas que por su características ambientales, paisajísticas, históricas, requieran de una regulación especial que posibilite su preservación y/o promoción de sus valores.

"B"

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

"C"

CONDUCTO: Espacio dispuesto para conducir aire, gases líquidos, materiales o

contener tuberías a través de uno o mas pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.-

Conservación Ambiental: El uso y manejo racional del ambiente en tanto dicha utilización no lo degrade ni sea susceptible de degradarlo. Proceso dinámico de uso y manejo racional en el mantenimiento de un ambiente, que tiende a evitar la degradación, agotamiento y deterioro de sus elementos y/o de sus atributos. **Definición agregada por Ordenanza 6010 (29/7/2015)**

CONTRAFRENTE: Es el espacio de terreno ubicado en el fondo de cada lote y determinado por una línea que une los laterales del mismo a una distancia igual al quince por ciento (15%) de la longitud de cada lateral, medidos desde la línea de fondo.-

CORREDOR: Zona de conformación lineal constituida por las parcelas frentistas a determinadas vías que por sus características funcionales requieran de un tratamiento diferenciado al de la zona que sirven.

"D"

Degradación Ambiental: El deterioro de los ecosistemas y sus componentes en general - el agua, el aire, el suelo, la flora, la fauna, y el paisaje en particular- como resultado de las actividades que dañan el ambiente. La degradación puede ser irreversible, corregible, e incipiente. **Definición agregada por Ordenanza 6010 (29/7/2015)**

DESPENSA FAMILIAR: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios, en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.-

"E"

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: El que se desarrolla entre líneas laterales divisorias de parcelas.

EDIFICIO EN TORRE: Aquel cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela según retiros establecidos en la presente, configurando una nueva L.E.

ENTREPISOS: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara interior por un cielorraso y en la superior por un solado.-

ESPACIO URBANO: Se considera espacio urbano al espacio de la vía pública comprendido entre Líneas Municipales y/o Edificación.

ESPACIO PÚBLICO: Se considera Espacio Público a las áreas de Dominio Público de acceso libre, tales como plazas, parques, paseos. etc.-

ESTRUCTURA: Armazón y todo elemento resistente de un edificio o construcción

Estudios de Impacto Ambiental (EsIA): El estudio técnico, de carácter interdisciplinario, que incorporado en el procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental, está destinado a predecir, identificar, valorar y corregir las consecuencias o efectos ambientales que determinadas acciones pueden causar sobre la calidad de vida del hombre y el ambiente en general. Los contenidos mínimos serán establecidos por la autoridad de aplicación por vía resolutive.

Evaluación de Impacto Ambiental (EIA): El procedimiento jurídico administrativo que tiene por objetivo la identificación, predicción e interpretación de los impactos ambientales que un proyecto, obra o actividad produciría en caso de ser ejecutado, así como la prevención, corrección y valoración de los mismos. **Definición agregada por Ordenanza 6010 (29/7/2015)**

EJIDO MUNICIPAL: Perímetro dentro del cual la Municipalidad ejerce su autoridad administrativa.-

"F"

FACHADA DE FRENTE: La que se materializa en el frente de la parcela hacia el espacio urbano de la vía pública.

FACHADA DE FONDO: La fachada posterior mas próxima a la línea divisoria del fondo del lote.

FACHADAS LATERALES: Las que resultan de distanciar los edificios de las líneas divisorias laterales de parcelas.

F.O.S (Factor de ocupación del suelo): *porcentaje de la superficie total de la parcela factible de ser ocupada con superficie cubierta en Planta baja. A los fines del cálculo no se tendrá en cuenta la superficie de proyección de cornisas, aleros, balcones o voladizos. (Definición según Ordenanza 5880 (29/5/2014)*

F.O.T. (Factor de Ocupación Total): La relación entre la superficie cubierta total y la superficie de la parcela.

"G"

GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.-

"I"

Impacto Ambiental: La alteración del medio ambiente, provocada directa o indirectamente por un proyecto o actividad en un área determinada. **Definición según Ordenanza 5880 (29/5/2014)**

"J"

JARDÍN: Espacio descubierto, generalmente al frente de la casa, destinado al cultivo de flores.-

"L"

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (L.E.) Es la línea que establece el retiro mínimo de la Planta Baja de un edificio hacia dentro del lote y con respecto a la Línea Municipal (L.M.) y que da lugar a la formación del jardín.-

La separación entre la LE derecha y la LE izquierda, está integrada por: el ancho de la calzada más el ancho de ambas veredas, más el de ambos retiros.-

LÍNEA MUNICIPAL: (L.M.) Es la línea que limita el ancho de la calle, o sea: la suma del ancho de la calzada mas ambas veredas.-

Donde no existe retiro, la L.M. coincide con la L.E..-

LÍNEA DE RIVERA: Curva de nivel producida por las crecientes máximas en ríos o arroyos.-

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas 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 de: lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.-

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

"M"

MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyo, que avanza sobre la L.E.-

Mitigación: El conjunto de medidas que se pueden tomar para contrarrestar o minimizar los impactos ambientales negativos que pudieran tener algunas intervenciones antrópicas. *Definición según Ordenanza 5880 (29/5/2014)*

"O"

OCHAVA: Es el espacio que se debe dejar libre en las esquinas para permitir la visión hacia las calles transversales, determinado por la unión de dos puntos situados sobre la línea de cordón de vereda a 9 m. de la intersección de estas líneas.-

"P"

PALIER: Descanso o rellano a nivel de los entresijos.-

PASAJE: Medio de comunicación entre la vía pública y lote interno o edificación interna.-

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

Plan de Manejo de Áreas Protegidas: Conduce y controla el manejo de los recursos protegidos, los usos del área y el desarrollo de los servicios requeridos. Representa junto EIA y los ESIA, uno de los principales instrumentos para la planificación de las áreas. *Definición según Ordenanza 5880 (29/5/2014)*

PLANO LÍMITE: El que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable.

PLANO VIRTUAL: Plano no necesariamente materializable que se define para ubicar en relación a él algún plano límite de la Edificación..

PLANTA BAJA

Nivel de piso inferior de la construcción que se puede disponer hasta 1,60m por debajo o por arriba del nivel de terreno natural (Ver artículo 10.2). *Definición agregada por Ord. 5650(28/12/12)*

PLANTA de USO COMÚN:

Nivel de piso superior de uso y dominio común, posible de construir por encima de la altura máxima por cada ZONA donde se permita, destinado a localizar equipamiento complementario a la actividad del edificio de hoteles, servicios institucionales, salud y educación y vivienda colectiva (Ver artículo 10.1).” *Definición agregada por Ord. 5650(28/12/12)*

Preservación Ambiental: El mantenimiento del ambiente sin uso extractivo ni consuntivo o con utilización recreacional y científica restringida. Proceso dinámico sustentado en acciones, leyes y proyectos que tienden anticipadamente a proteger los elementos y/o atributos de un ambiente,

evitando su degradación actual y futura.

Proyecto Operativo: Aquel proyecto necesario para alcanzar condiciones de desarrollo local sustentable. *Definición según Ordenanza 5880 (29/5/2014)*

"R"

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación o reparación en los edificios.-

REFORMAR: Modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o reforma, sin aumentar la superficie cubierta o volumen edificado. Modificar o alterar una instalación o un loteo.-

Remediación Ambiental: Remoción de contaminación o contaminantes del medio ambiente —suelo, aguas subterráneas, sedimento o aguas de la superficie— para la protección general de la salud humana y del ambiente, o de tierras provistas para el redesarrollo. *Definición según Ordenanza 5880 (29/5/2014)*

"S"

Servicios Ambientales: Servicios ambientales representa los beneficios tangibles e intangibles que los ecosistemas del área protegida brindan a la sociedad y que incluyen, entre otros, los siguientes servicios ambientales: **a)** Mantenimiento del adecuado funcionamiento de las cuencas hídricas; **b)** Alimentación de los cursos de agua, lagos y otros humedales de superficie y mantenimiento de su calidad, regularidad hídrica y biodiversidad, como asimismo alimentación y mantenimiento de la calidad de los acuíferos subterráneos; **c)** Conservación de la biodiversidad de flora y fauna nativa, incluidas la diversidad de especies y la diversidad genética; **d)** Provisión de especies medicinales y de otros productos naturales beneficiosos para el mantenimiento de la salud, el combate de enfermedades y otros usos; **e)** Conservación del suelo y de la capacidad del bosque nativo para producir suelo; **f)** Reducción de la erosión hídrica, eólica y biológica y protección de la estructura geomorfológicas; **g)** Contribución a la atenuación de extremos ambientales de tipo físico: sequías prolongadas, heladas, vientos, insolación, temperaturas elevadas grandes. *Definición según Ordenanza 5880 (29/5/2014)*

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.-

SÓTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo.-

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como: Balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, galerías, etc. que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas menores de un metro de luz libre.-

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

SUPERFICIE EDIFICABLE: Porción de la superficie de un lote de terreno que puede ser ocupado por un edificio, con exclusión de los muros de las cercas.-

"T"

TRANSFORMAR: Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o

destino.-

"V"

VEREDA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la L.M. destinada al tránsito de peatones.-

VERJA: Materialización de la L.M. sobre el terreno.-

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público, (calles, pasajes, avenidas, boulevares, sendas. etc.).-

VOLADIZO: *Elemento arquitectónico que sobresale del muro o de las paredes. Indica el volumen que sobresale por encima de un perímetro definido en planta baja por el frente, el contra frente y/o laterales. Definición agregada por Ordenanza 5880 (29/5/2014)*

"Z"

ZONA: Sector del Ejido Municipal que responde a determinadas características urbanísticas.-

Área definida a los fines de establecer condiciones diferenciadas de acuerdo a sus características particulares.-

1.3.3.- ABREVIATURAS:

- C.A.** : Colegio de Arquitectos.-
C.I. : Colegio de Ingenieros.-
C.M.M.O. : Colegio de Maestros Mayores de Obra.
C.T.C.N. : Colegio de Técnicos Constructores Nacionales.-
D.A.S. : Dirección de Agua y Saneamiento.-
D.E. : Departamento Ejecutivo Municipal.-
DECR. : Decreto.-
D.L. 1332 : Decreto Ley N° 1332-C-1956 (Prov. Córdoba).
D.R.2074 : Decreto Reglamentario 2074-C-1956 (Prov. de Cba).
L.M. : Línea Municipal.-
L.F. : Línea de Fondo.-
L.E. : Línea de Edificación.-
L.M.E. : Línea Municipal de Esquinas.-
ORD. : Ordenanza.-
P.E.N. : Poder Ejecutivo Nacional.-

1.4.- DEL CÓDIGO CIVIL

1.4.1.- CONDICIONES

El presente articulado que se transcribe del Código Civil, tiene valor ilustrativo solamente.-

EDIFICACIÓN EN FINCA PROPIA CON MATERIALES AJENOS:

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

EDIFICACIÓN DE BUENA FE CON MATERIALES PROPIOS EN TERRENO AJENO:

Art. 2588: Cuando de buena fe se edificare, sembrare o plantare, con semillas o materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previas las indemnizaciones correspondientes al

edificante, sembrador o plantador de buena fe, sin que éste pueda destruir lo que hubiere edificado, sembrado o plantado, no consintién-dolo el dueño del terreno.-

EDIFICACIÓN DE MALA FE EN TERRENO AJENO:

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

EDIFICACIÓN DE MALA FE POR AMBAS PARTES:

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

EDIFICACIÓN CON MATERIALES AJENOS:

Art. 2591: Si el dueño de la obra lo hiciera con materiales ajenos, el dueño de los materiales ninguna acción tendrá contra el dueño del terreno y sólo podrá exigir del dueño del terreno la indemnización que este hubiere de pagar al dueño de la obra.-

EXCAVACIONES PRÓXIMAS A LAS MEDIANERAS:

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

DE COMO DEBE MANTENER EL PROPIETARIO SU EDIFICIO:

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

CONSTRUCCIONES CERCA DE UNA PARED MEDIANERA O DIVISORIA:

Art. 2621: Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria: Cloacas, letrinas, acueductos, pozos que causen humedad, establos, depósitos de sal, o materiales corrosivos, artefactos que se muevan por vapor, u otras fábricas o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios, o nocivas a los vecinos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del país, todo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. A falta de reglamentos, se recurrirá a juicios de peritos.-

CHIMENEAS O FRAGUA CONTRA UNA PARED MEDIANERA:

Art. 2622: El que quiera hacer una chimenea o un fogón u hogar contra una pared medianera, debe hacer construir un contramuro de ladrillos o piedra, de dieciséis centímetros de espesor.-

HORNO O FRAGUA CONTRA UNA PARED MEDIANERA:

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

POZOS CONTRA UNA PARED MEDIANERA:

Art. 2624: El que quiera hacer pozos, con cualquier objeto que sea contra una pared medianera, o no medianera, debe hacer un contramuro de treinta centímetros de espesor.-

DEPÓSITOS DE AGUAS ESTANCADAS Y OTROS:

Art. 2625: Aún separados de las paredes medianeras o divisorias, nadie puede tener en su casa depósitos de aguas estancadas, que puedan ocasionar exhalaciones infectantes o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos, que no resulten de las necesidades o usos ordinarios, ni fraguas ni máquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas.-

MODIFICACIÓN DE UNA PARED DIVISORIA:

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

ANDAMIOS EN UN INMUEBLE VECINO:

Art. 2627: Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios u otro servicio provisorio en el inmueble del vecino, el dueño de éste no tendrá derechos para impedirlo, siendo a cargo del que construyese la obra, la indemnización del daño que causare.-

UBICACIÓN DE ARBOLES Y ARBUSTOS:

Art. 2628: El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de éste predio rústico o urbano, esté o no cercado, o aunque sean ambas heredades de bosque. Arbustos no pueden tenerse sino a distancias de un metro.-

RAMAS O RAÍCES EN MEDIANERA: (texto Ord. 4050)

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

DESAGÜE DE TECHOS EN TERRENO PROPIO:

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

DESAGÜE DE TECHOS EN TERRENO AJENO:

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

AGUAS SERVIDAS:

Art. 2632: El propietario de una heredad, por ningún trabajo u obra, puede hacer correr por el fundo vecino las aguas de pozos que él tenga en su heredad, no las del servicio de su casa, salvo lo que en adelante se dispone sobre las aguas naturales o artificiales, que hubiesen sido llevadas o sacadas de allí, para las necesidades de establecimientos industriales.-

AGUAS QUE NO SEAN PLUVIALES O DE FUENTES:

Art. 2633: El propietario está obligado en todas circunstancias a tomar las medidas necesarias para hacer correr las aguas que no sean pluviales o de fuentes, sobre terreno que le pertenezca o sobre la vía pública.-

DESTINO DE AGUAS PLUVIALES:

Art. 2634: El propietario de una heredad no puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno, dirigir sobre el fundo vecino las aguas pluviales que caían en su heredad.-

PROPIEDAD DE LAS AGUAS PLUVIALES:

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

AGUAS PLUVIALES QUE CAIGAN EN LUGARES PÚBLICOS:

Art. 2636: Todos pueden reunir las aguas pluviales que caigan en lugares públicos o que corran por lugares públicos, aunque sea desviando su curso natural, sin que los vecinos puedan alegar ningún derecho adquirido.-

AGUAS QUE RECIBEN TERRENOS INFERIORES:

Art. 2647: Los terrenos inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente desciendan de los terrenos superiores, sin que para esto hubiera contribuido el trabajo del hombre.-

VENTANAS EN PARED MEDIANERA:

Art. 2654: Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino.-

VENTANAS EN PARED NO MEDIANERA:

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

CLAUSURA DE VENTANAS EN PARED MEDIANERA:

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

PRIVACIÓN DE LUZ EN VENTANAS MEDIANERAS:

Art. 2657: El que goza de la luz por ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho

para impedir que en el suelo del vecino se levante una pared que las cierre y las prive de luz.-

VISTAS SOBRE EL PREDIO VECINO:

Art. 2658: No se puede tener vistas sobre el predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.-

VISTAS DE COSTADO U OBLICUAS:

Art. 2659: Tampoco puede tener vistas de costado u oblicuas sobre propiedad ajena, si no hay sesenta centímetros de distancia.-

DESDE DONDE PUEDE CONTARSE LAS DISTANCIAS PARA ABRIR VENTANAS:

Art. 2660: Las distancias que prescriben los artículos anteriores se cuentan desde el filo de la pared desde donde no hubiese obras voladizas, y desde el filo exterior de éstas donde las haya; y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.-

CONDOMINIO DE PAREDES, MUROS, FOSOS Y CERCOS:

Art. 2716: El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa.-

CUANDO UN MURO ES MEDIANERO:

Art. 2717: Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa, en el límite separativo de las dos heredades.-

ALTURA DE LA PARED MEDIANERA:

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

MEDIANERÍA DE MUROS DE PATIOS:

Art. 2719: La medianería de las paredes o muros no se presume sino cuando dividen edificios, y no patios, jardines, quintas, etc. aunque éstos se encuentren cerrados por todos sus lados.-

REPARACIONES DE UNA PARED MEDIANERA:

Art. 2722: Los condóminos de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro.-

RENUNCIA A LA MEDIANERÍA:

Art. 2723: Cada uno de los condóminos de una pared puede liberarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.-

FACULTAD DE ABANDONAR LA MEDIANERÍA:

Art. 2724: La facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aún en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga, tienen el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro.-

UBICACIÓN DEL MURO MEDIANERO:

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

OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR LA MEDIANERA:

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

COMO PUEDE LIBERARSE UN VECINO DE CONTRIBUIR A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PARED DIVISORIA:

Art. 2727: El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación en el caso del artículo anterior, puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre el que la pared debe asentarse y renunciando a la medianería.-

MEDIANERA FORZOSA:

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

ALTURA DE LAS PAREDES MEDIANERAS Y DIVISORIAS:

Art. 2729: Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada Municipalidad, si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.-

DERECHOS QUE DA LA MEDIANERÍA:

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

USO DEL MURO MEDIANERO:

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

SOBREELEVACIÓN DE PAREDES MEDIANERAS:

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

REFUERZO DE LA PARED MEDIANERA:

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

DERECHO MEDIANERO DE UN MURO REFORZADO:

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

DERECHO DE MEDIANERÍA EN UN MURO SOBREELEVADO:

Art. 2735: El vecino que no ha contribuido a los gastos para aumentar la altura de la pared, puede siempre adquirir la medianería de la pared alzada, reembolsando la mitad de los gastos y el valor de la mitad del terreno, en el caso que se hubiese aumentado su espesor.-

FACULTAD DE ADQUIRIR LA MEDIANERÍA:

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

MODIFICACIÓN DE UN MURO MEDIANERO:

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

DERECHO A READQUIRIR LA MEDIANERÍA ABANDONADA:

Art. 2739: El que hubiere hecho el abandono de la medianería por librarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho de adquirir la medianería de ella en los términos expuestos .-

VENTAJAS DE LA ADQUISICIÓN DE LA MEDIANERÍA:

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

EL DERECHO A MEDIANERÍA NO ELIMINA LA SERVIDUMBRE:

Art. 2741: El vecino que ha adquirido la medianería, no puede prevalerse de los

derechos que ella confiere para embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentre gravada.-

COPARTICIPACIÓN DE LOS GASTOS MEDIANEROS:

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

PRESUNCIÓN DE MEDIANERÍA:

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

ZANJAS O CERCAS MEDIANERAS:

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

FRACCIONAMIENTOS - Art. 2º

Artículo 2.- LOTEOS - FRACCIONAMIENTOS – SUBDIVISIONES

2.1.- DE LAS DEFINICIONES

2.1.1.- LOTEEO

Todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles, avenidas, formación de espacios verdes o libres, de utilidad pública, o del dominio privado municipal, o que propendan a formar o ampliar centros urbanos.-

2.1.2.- LOTEEO MÍNIMO

Todos aquellos loteos que efectuaré la Municipalidad o algún otro ente oficial, destinado a barrios obreros o con otros fines especiales a determinar, los cuales quedarán sujetos, por su ubicación y dimensionamiento, a futuras disposiciones que los reglamenten.-

2.1.3.- SIMPLE SUBDIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO

Todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, avenidas o pasajes públicos, que no modifiquen la estructura de parcelarios existentes que provengan de subdivisiones o loteos existentes y que no afecten derechos de terceros.-

2.1.4.- SUBDIVISIÓN EN CONDOMINIO

En todos aquellos casos especiales en que el inmueble resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escritura pública existente, cuyo dominio figure en el Registro de Propiedades a nombre de los mismos y cuya inscripción sea anterior al 31 de Diciembre de 1956. En estos casos se permitirá subdividir por partes iguales o en la proporción que se establezca en la respectiva escritura para cada uno de los condóminos, siempre que cada uno de los lotes, resulte dimensionado de tal forma que cumpla como mínimo con el 70% (setenta por ciento) de los mínimos establecidos de acuerdo a la zona a que pertenezcan.-

2.1.5.- SUBDIVISIÓN POR SUCESORIO

Deberá cumplir los mismos requisitos que la subdivisión de condominio, no pudiendo ser el número de lotes resultantes mayor que el número de herederos más uno.-

2.1.6.- SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EDIFICADOS AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: (ley 13.512)

Se aceptarán las disposiciones que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, pudiéndose fijar para cada caso, los agregados que se crean convenientes por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipal.-

2.1.6.1. INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN INFRACCIÓN AL PRESENTE CÓDIGO.

Texto del Art. 2.1.6.1: según Ordenanza 6090 de fecha 4/2/16

No se dará curso a ningún plano para ser sometido al régimen de Propiedad Horizontal, en el que lo edificado haya incurrido en alguna de las infracciones al presente Código de Edificación y Urbanismo que se enumeran:

- a) Haber construido mayor número de plantas que las permitidas para la zona.
- b) Haber construido mayor número de unidades de vivienda que las autorizadas para dicha zona.
- c) Haber ocupado mayor porcentaje de superficie de suelo no respetando la relación F.O.S y F.O.T.

- d) No cumplimentar las disposiciones del Inciso 3 y el Inciso 4 del Artículo 16 del presente Código.
- e) Haber modificado el uso o destino de las unidades habitables autorizadas según el presente Código y plano aprobado”.

2.2.- DE LAS TRAMITACIONES

2.2.1.- PERMISO MUNICIPAL

Toda operación a realizarse dentro del Ejido Municipal comprendida en los definidos en los Artículos 2.1.1. a 2.1.6. deberá solicitar el permiso municipal correspondiente, quedando la Oficina Técnica y el Departamento Ejecutivo Municipal facultados a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Código.-

2.2.2.- DISEÑO PRELIMINAR

Se define como diseño preliminar a la información técnica que el titular del loteo eleva a la Municipalidad en forma de anteproyecto, con la finalidad de ajustar el mismo a las exigencias Municipales y facilitar la tarea de los profesionales actuantes.-

2.2.2.1.- PRESENTACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR

Para su presentación a la Municipalidad la carpeta correspondiente deberá presentarse por duplicado y deberá contener lo siguiente:

- 1) Memoria descriptiva del anteproyecto con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad.-
- 2) Nota de presentación y solicitud de su aprobación firmada por el titular del inmueble y datos de la propiedad.-
- 3) Plano en escala conveniente (de 1:500 a 1:250) con curvas de nivel equidistando cada tres metros en referencia al nivel del Lago San Roque, abarcando una región no menor de 100 metros cuadrados alrededor de los terrenos en estudio (Según la pendiente).-
- 4) Plano de ubicación correspondiente al loteo y que abarque por lo menos una zona no menor de 1 Km. de radio con relación al mismo.-
- 5) Plano de mensura del perímetro en escala conveniente (1:500 a 1:250) en el que se indiquen calles, avenidas, pasajes, etc. de los loteos colindantes en trámite de aprobación, en ejecución, o ejecutadas.-
- 6) Relevamiento de suelos con especificaciones de la vegetación existente y de los cursos permanentes de agua y estacionales o drenajes naturales de escurrimiento.-
- 7) Plan de desagües para efluentes cloacales y de deposición final de los mismos, con sistema de tratamiento terciario (Químico) o radicular.-

2.2.2.2.- APROBACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR

La Municipalidad a través del Departamento correspondiente efectuará las observaciones necesarias por escrito al Titular del inmueble las que una vez incluidas en el diseño preliminar devolverá al interesado una carpeta debidamente aprobada, la que deberá presentarse para cualquier otra tramitación relacionada con el loteo de referencia.-

2.2.2.3.- RECHAZOS

La Municipalidad a través de los Departamentos correspondientes podrá rechazar total o parcialmente el diseño preliminar, si el mismo no contempla los intereses urbanísticos y el Desarrollo Urbano previsto.-

2.2.2.4.- ALCANCES DE LA APROBACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR

La aprobación del diseño preliminar solo autoriza al interesado a requerir la aprobación provisoria del loteo.-

2.2.3.- APROBACIÓN PROVISORIA

La Municipalidad otorgará Aprobación provisoria a todos los proyectos de loteo que, habiendo sido aprobado su diseño preliminar, sea presentado ante el Departamento correspondiente estando los mismos en un todo de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza de Edificación y Urbanismo vigentes que la complementen.-

2.2.3.1.- PRESENTACIÓN DE LOTEO PARA SU APROBACIÓN PROVISORIA

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener lo siguiente:

- 1)Diseño preliminar aprobado.-
- 2) Solicitud del interesado fijando domicilio y tipo de loteo a realizar, con indicación de él o los profesionales actuantes.-
- 3)Ficha de Catastro Municipal.-
- 4)Ficha de Dominio o Título de Propiedad.-
- 5) Plano aprobado por la Dirección General de Hidráulica de la Provincia si correspondiere.-
- 6) Plano planialtimétrico, cuya presentación deberá ajustarse a las exigencias de la Dirección General de Catastro de la Provincia, pero con curvas de nivel equidistantes no mayor de tres metros referidas al Lago San Roque, por duplicado según pendiente.- Sobre este Plano se desarrollará el proyecto de loteo, con el fraccionamiento de los lotes, avenidas y pasajes, etc. terrenos a ceder a la Municipalidad para espacios verdes, parques, paseos y edificios públicos claramente identificados.-

- 7) Detalle de cortes de suelo y rellenos y sus taludes.- Plan de estabilización de taludes con prácticas de conservación apropiadas.-
- 8) Áreas públicas y privadas que se conservarán en su estado natural o por crearse de acuerdo al porcentaje que fijare el Departamento Técnico correspondiente (20% para U.P.).-
- 9) Plan de arborización de calles, parques y jardines con especificación de especies.-
- 10) Plano de drenajes modificados con detalle de los drenajes naturales y artificiales y cálculo de capacidad para condiciones críticas.-
- 11) Detalle de distribución de focos y artefactos de alumbrado público.-
- 12) Detalle de tratamiento de calles (pavimentos, con la aprobación del Departamento Técnico correspondiente).-
- 13) Detalle del sistema de tratamiento de efluentes cloacales con plantas compactas químicas, radicales o todo aquel que asegure la conversión de dichos efluentes en inocuos e inofensivos para el medio ambiente y la salud de la población.-
- 14) Informe de Evaluación de Impacto Ambiental aprobado por el Consejo Provincial del Ambiente de acuerdo a lo exigido por Ley Provincial N° 7343.-

2.2.3.2.- VALIDEZ DE LA APROBACIÓN PROVISORIA

La aprobación provisoria tendrá validez por 1 (un) año a partir de la fecha de su aprobación , pasado este plazo, deberá iniciarse el expediente a partir de la aprobación del diseño preliminar inclusive.-

2.2.3.3.- ALCANCE DE LA APROBACIÓN PROVISORIA

La aprobación provisoria solo autoriza al Titular del Loteo a la ejecución de las obras correspondientes a la apertura de calles, pasajes, avenidas, etc. con el fin de que ello sirva para la elaboración de los proyectos de la red de Agua Corriente, red de distribución eléctrica e instalación de alumbrado público.-

2.2.4.- APROBACIÓN DEFINITIVA

La Municipalidad otorgará aprobación definitiva a todos los loteos y su respectiva urbanización que, habiendo cumplimentado con todas las aprobaciones anteriores, sean solicitadas de acuerdo a las disposiciones vigentes del presente Código y disposiciones que lo complementen y dentro del plazo previsto de validez de la aprobación provisoria. Para ello otorgará al Titular el correspondiente informe de Aprobación Definitiva.-

2.2.4.1.- PRESENTACIÓN DEL LOTEO Y URBANIZACIÓN PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener lo siguiente:

- a) Nota de presentación y solicitud del interesado, fijando domicilio del mismo y/o

representantes legales autorizados, nombre y domicilio de los profesionales actuantes.-

- b) Memoria descriptiva de la urbanización en todos sus detalles.-
- c) informe de deudas y Catastral de la Municipalidad de Villa Carlos Paz.-
- d) Plano de aprobación provisoria debidamente autorizados.-
- e) Plano del loteo aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.-
- f) Plano de visación previa de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.-
- g) Proyecto completo de la Red de Distribución Eléctrica y Alumbrado Público aprobado por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y el Colegio profesional correspondiente.-
- h) Proyecto completo de la red de Distribución de Agua aprobado por la Cooperativa Integral de Aguas y Servicios Públicos de Villa Carlos Paz, de Villa del Lago y Zonas Adyacentes Limitada, o autoridad que corresponda y por el Colegio Profesional correspondiente.-
- i) Plano aprobado por la Dirección General de Hidráulica de la Provincia de Córdoba, si correspondiere.-
- j) Proyecto de obra de pavimentación.-
- k) Certificado de provisión de agua otorgado por la Cooperativa Integral de Aguas y Servicios de Villa Carlos Paz en el que conste que la fuente de abastecimiento de agua está en condiciones de calidad y cantidad de suministrar el fluido.-
- l) Especificaciones del tipo de distribución del arbolado.-
- m) Cinco (5) copias del plano del loteo.-
- n) Plan de desarrollo de las obras (cronograma de ejecución de los trabajos).-

- ñ) Presentación de Aviso de Proyecto y condicionalmente presentación de Estudio de Impacto Ambiental, según el Anexo II del Decreto Reglamentario N° 2131 de la Ley Provincial N° 7343.
- o) Plano de forestación y diseño de los Espacios Verdes Públicos y de las calles previamente acordado con la Dirección de Parques y Paseos. **Incisos agregados por Ordenanza 5275 (13/5/10)**

2.2.4.2.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización (instalación red de agua, instalación red eléctrica, alumbrado público, ejecución de obras de pavimentación si correspondiere, arbolado, amojonamiento) y de su puesta en servicio dentro de un (1) año a partir de la fecha de su aprobación definitiva.-

2.2.4.3.- CERTIFICADO FINAL DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Una vez ejecutadas y puestas en servicio todas las obras de urbanización previstas en el Artículo 2.2.4.2., la Municipalidad otorgará a su Titular un **CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEFINITIVA** y cuatro (4) copias del plano debidamente aprobadas, Con la posesión del **Certificado Final de Aprobación Definitiva** el Titular está autorizado a vender los inmuebles resultantes del loteo y a toda operación comercial y publicitaria del mismo.-

2.2.5.- NOTIFICACIÓN A LA DIRECCIÓN DE RENTAS Y DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL.

La Dirección de Rentas y el Departamento de Catastro Municipal no tomarán razón del loteo hasta tanto no se adjunten el Expediente respectivo con el Certificado Final de Aprobación Definitiva y copias autenticadas de los planos aprobados del loteo.-
Faltando cualquiera de estos requisitos no se expedirá ninguna clase de informes al respecto de lotes aislados, ya sea para su escrituración o para cualquier otro trámite que deba realizar el propietario o quien haya adquirido la fracción.-

2.2.6.- DE LAS PENALIDADES.

2.2.6.1.- PENALIDADES POR EL INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

El incumplimiento al plazo de ejecución de las obras de urbanización establecido en el Artículo 2.2.4.2., dará lugar a la aplicación de multa graduable, conforme a la gravedad de la infracción y de acuerdo a la Ord.Nº 1066 Código de Faltas. **TEXTO ORD. 4034-**

2.2.6.2.- PENALIDADES POR LA VENTA DE LOTES SIN LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO FINAL DE APROBACIÓN.

La venta de inmuebles resultantes de loteos sin Certificado Final de Aprobación Definitiva, como asimismo toda operación promocional y/o publicitaria referida a loteos sin Certificado Final de Aprobación Definitiva, cualquiera fuere su forma de realización, dará lugar a la aplicación de multas graduales, conforme a la gravedad de la infracción y de acuerdo a la Ordenanza Nº 1066 código de Faltas. **TEXTO ORD. 4034.-**

2.3.- DEL PROYECTO.

2.3.1.- DE LOS LOTES.-

2.3.1.1.- DIMENSIONES.-

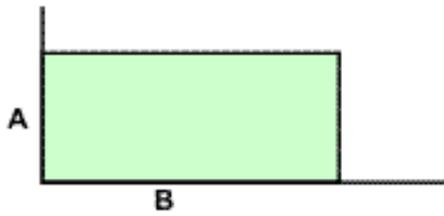
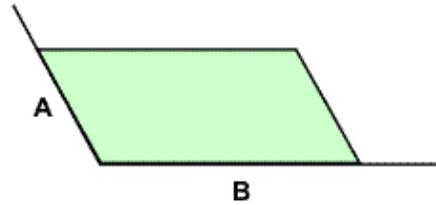
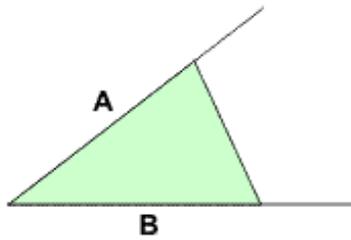
Las dimensiones lineales y/o superficiales de los lotes, deben ajustarse a lo establecido en este Código para las distintas zonas.-

2.3.1.2.- LOTES ESQUINA.-

En lotes esquina, el lado mínimo deberá cumplir con el frente mínimo.-

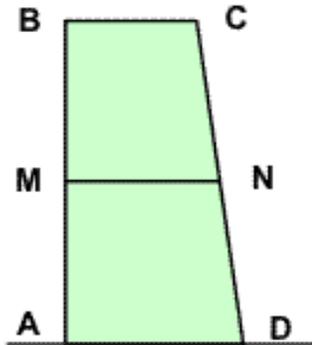
A => Frente mínimo

B => Frente mínimo

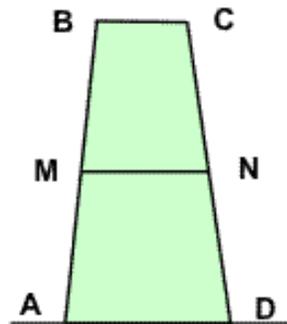


2.3.1.3.- ÁNGULO MÍNIMO.-

En lotes con uno o más ángulos diferente de 90°, el lado medio mínimo será igual o mayor que el frente exigido en este Código.-



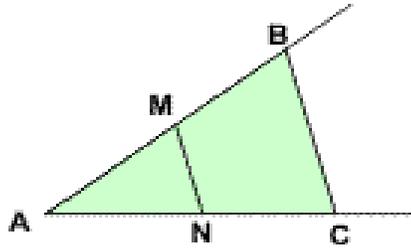
AM = MB
CN = ND
MN = Ancho Medio
MN => Frente Mínimo



BM = MA
CN = ND
MN = Ancho Medio
MN => Frente Mínimo

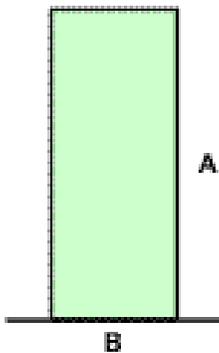
MN = Ancho medio mínimo.-

AN = NC
AM = MB
MN = Ancho medio
MN => Frente mínimo.-



2.3.1.4.- FORMA DE LOS LOTES.-

Los lotes tendrán preferentemente forma rectangular, no pudiendo en ningún caso ser la profundidad menor que el frente mínimo del lote.-

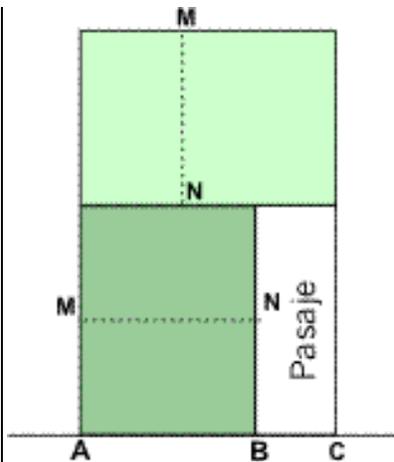


$$A \Rightarrow B$$

B => frente mínimo

2.3.1.5.- DIVISIÓN DE LOTES PROFUNDOS.-

Un lote podrá subdividirse en dos lotes, uno de ellos interno o profundo, dejando para éste último una entrada mínima de tres metros (3 m.) de ancho.- Las dimensiones de los lotes resultantes deberán cumplir con los requisitos exigidos en este código, computándose a los efectos de la superficie mínima, la correspondiente al pasaje de entrada, no debiendo la superficie de este pasaje superar el 20 % del lote resultante.- Una vez aplicada esta tipología de fraccionamiento a una parcela, la misma no podrá repetirse en los lotes resultantes.-



B - C mín. = 3.00 mts.
A - B => frente mínimo.
M - N => ancho medio mínimo.

TEXTO ORD. 4280

2.3.1.6.- TOLERANCIAS.-

Se aceptará una tolerancia del 5% (cinco por ciento) en las medidas lineales y/o superficiales en un solo lote de un fraccionamiento o subdivisión simple; y en un solo lote por manzana, en lotes o loteo mínimo.-

Se aceptará una tolerancia del 10% (diez por ciento) en las medidas lineales y/o superficiales de lotes menores de 1.200 m² para subdivisión simple, en los casos de propiedades en condominio y que los titulares de la misma no posean otros bienes inmuebles en la localidad.- El lote deberá ser subdividido en partes iguales, quedando los mismos afectados exclusivamente para la construcción de vivienda única para grupo familiar.-

Se aceptará una tolerancia del 10% (diez por ciento) en las medidas lineales y de superficies mínimas en los lotes resultantes de la subdivisión simple de uno de mayor superficie, en aquellos casos que para la zona donde se encuentre ubicado el lote a subdividir, el Código establezca un mínimo superior a 450 m² (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados) **TEXTO ORD. 4275**

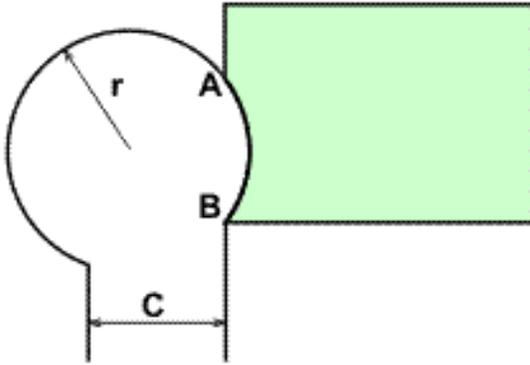
2.3.1.7.- LOTES CON DIMENSIONES MENORES A LAS MÍNIMAS AUTORIZADAS.-

Se aceptarán lotes con dimensiones menores a las establecidas, cuando se trate de lotes para anexar a lotes existentes.-

2.3.1.8.- CUL DE SAC

No se permitirán "cul de sac" en la Zona "A.C." de este Código. En las otras zonas se

permitirá únicamente si lo exige la topografía del terreno o en lotes ya existentes a la fecha de aprobación de la presente, rigiendo todas las otras disposiciones del presente Código. En los casos en que se autorice la realización de "Cul de sac" el ancho mínimo de la calle o pasaje que resulte será de doce (12) metros, el frente mínimo de los lotes frente al "Cul de Sac" será de diez (10) metros como mínimo y el radio del "Cul de sac" no podrá ser inferior a dieciseis metros.-



AB => 10.00 m.
r => 16.00 m.
C => 12.00 m.

2.3.1.9.- SUBDIVISIÓN DE LOTES EDIFICADOS

Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los lotes resultantes, deberán ajustarse de tal modo que el edificio cumpla con el mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación coeficientes de ocupación y toda reglamentación vigente en la zona edilicia de que se trate. En todos los casos deberán citarse los antecedentes de la construcción (Municipales y del Colegio profesional.) y en caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir, el cual deberá tramitarse previamente y por separado y sin cuyo requisito no se dará curso al expediente de subdivisión. Las mismas condiciones deberán cumplirse en los loteos, o cualquier tramitación exigida en este Código.-

2.3.1.10.- EXCEPCIONES.-

Quedan exceptuados las zonas "U.P.".-

2.3.2.- DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS.

2.3.2.1.- FORMA.-

Las manzanas deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra forma, justificada por el trazado, orientación u obligada por la

topografía del terreno.-

2.3.2.2.- LADO MÁXIMO.-

La medida del lado mayor de la manzana, no podrá exceder de ciento cincuenta metros (150 m) para los casos de manzanas regulares, y en ningún casos, de doscientos metros (200 m).-

Queda exceptuada del presente Art. la zona UP.-

2.3.2.3.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.-

El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una planimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles circundantes.-

2.3.3.- DEL TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS.

2.3.3.1.- TRAZADO DE CALLES.

Las calles deberán trazarse de acuerdo a la función que desempeñen, teniendo en cuenta, para ello, la continuidad y conexión con calles y loteos existentes. En todo loteo deberán proyectarse y abrirse avenidas, con ancho mínimo de veinte metros (20 m.) debiendo ser la longitud de avenidas, como mínimo, el 20% (veinte por ciento) de la longitud total de calles. Las avenidas costaneras y rivereñas de ejecución obligatoria, se computarán dentro de este porcentaje.-

2.3.3.2.- PENDIENTE DE CALLES.

La pendiente máxima admisible será el 10% (diez por ciento), salvo que condiciones topográficas especiales, justifiquen una pendiente mayor. En este caso queda a criterio de la Secretaría de Obras Públicas la fijación de pendientes mayores, con causas justificadas, pero nunca podrá sobrepasar el 15% (Quince por ciento).-

2.3.3.3.- PERFILES DE CALLES.

Las calles de los loteos o urbanizaciones a proyectarse dentro del Ejido Municipal, deberán ajustarse a los perfiles que a tal efecto fije el Departamento de Pavimentación y Afines de esta Municipalidad. El loteador deberá nivelar el total del perfil transversal entre Líneas Municipales.-

2.3.3.4.- ANCHO DE CALLES. Artículo modificado por Ordenanza 5868 (5/5/2014)

Fijase para las calles a proyectarse, los siguientes anchos mínimos:

Ancho mínimo ZONA "A.C.": 16 metros.-

Ancho Mínimo ZONA "B", "B2", "D", "E" y "UP": 12 metros.-

Se autorizarán anchos menores cuando:

1.-Se trate de pasajes o calles "ciegas" sin posibilidad de continuación o prolongación por lotes vecinos o futuras subdivisiones, y en este caso deberán terminar en una rotonda de radio igual al ancho, el cual no podrá ser nunca menor de diez metros (10 m.). Además estos pasajes o calles ciegas no podrán servir a más de diez (10) lotes con frente único a la misma. Su extensión no podrá ser mayor de cincuenta metros (50 m.).

2.- Cuando éstas se ubiquen de tal forma que su eje coincida con el límite del terreno fraccionado y siempre que sirvan para completar calles aprobadas con anterioridad y que se encuentren en esas mismas condiciones.

3.-En los casos de calles de tierra existentes que sean afectadas por Obras de cordón-cuneta ya aprobadas por Ordenanza, podrá disminuirse el ancho de calzada hasta un mínimo de 6 metros, en aquellas calles en que las condiciones topográficas, geológicas o la existencia de arbolado público consolida dificultades la materialización del ancho mínimo establecido en el presente Artículo. A partir de la vigencia de la presente, y para los nuevos proyectos de Obras, la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental deberá emitir dictamen fundado de las razones de la merma en el ancho de calzadas, el que formará parte de la Ordenanza aprobatoria de las Obras.

En caso de que los loteos existentes linderos tengan alguna calle de doce metros (12 m.) de ancho lindando con el límite del terreno ésta se podrá utilizar para ubicar lotes con frente a ella, siempre que haya sido transferida al Dominio Público Municipal. En todo lo referente al "cul de sac" serán de aplicación las disposiciones contenidas en 2.3.1.8.-" **Artículo modificado por Ordenanza 5868 (5/5/2014)**

2.3.3.5.- CALLES EN LOTEOS AFECTADOS POR EL LIMITE DEL EJIDO MUNICIPAL.-

En los loteos afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá trazarse una calle perimetral de doce metros (12 m.) de ancho, lindando con el límite del Ejido Municipal.-

2.3.3.6.- TRAZADO DE AVENIDAS RIVEREÑAS Y COSTANERAS.-

Será obligatorio trazar a ambas márgenes de ríos, arroyos y del Lago San Roque, una avenida de treinta (30) metros de ancho, cuya ubicación con respecto a línea de rivera y/o Costas del Lago, será fijado en cada caso particular por la oficina técnica correspondiente.-

2.3.3.7.- JERARQUIAS EN EL TRAZADO VIARIO

El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona en la estructura urbana del conjunto, según lo indicado por la Dirección de

Planeamiento. Las Jerarquías en el trazado viario además de estar articuladas con el entorno, deberán ser trazadas con un sentido de integración de los Espacios Verdes y Equipamientos existentes y futuros, y barrios colindantes, atendiendo a la funcionalidad del conjunto y poniendo en valor los recursos paisajísticos, visuales y ambientales con un sentido comunitario. **Artículo 2.3.3.7. Texto según Ordenanza 5275 (13/5/10)**

2.3.4.- DE LOS ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y COMUNITARIOS

2.3.4.1.- TERRENOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD.

En las operaciones de loteo a realizar será obligatorio para el o los propietarios, ceder al Dominio Público Municipal para Espacio Verdes, el diez por ciento (10%) y al Dominio Privado Municipal para Equipamientos Públicos, el diez por ciento (10%) de la superficie total a lotear. Este requisito será de aplicación únicamente cuando la fracción a lotear supere en superficie a dos hectáreas.-

En los casos de loteos parciales sobre fracciones de mayor superficie, el 20 por ciento (20%) a ceder a la Municipalidad, será calculado sobre la superficie efectivamente urbanizada o sobre el total del loteo.-**Artículo 2.3.4.1. Texto según Ordenanza 5275 (13/5/10)**

2.3.4.2.- DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y COMUNITARIOS

Los espacios libres o verdes, pueden trazarse:

- a) Como plazas, circundada por calles en la totalidad de su perímetro.-
- b) Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana, con frente por lo menos a una calle.-
- c) Como lotes para Dominio Privado de utilidad pública Municipal.-

Artículo 2.3.4.2. Texto según Ordenanza 5275 (13/5/10)

2.3.4.3.- DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y COMUNITARIOS

En todos los casos su distribución, trazado, agrupamiento, etc. Quedará sujeto a la aprobación de la Oficina Técnica de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, las cuales a su vez aconsejarán para la confección del anteproyecto, que espacios quedarán como verdes, libres para plazas, edificios públicos, etc. La relación de los porcentajes entre espacios de distintas denominación, la fijará la Oficina Técnica de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos teniendo en cuenta:

- a) Ubicación de plazas u otros espacios existentes.-
- b) Que por su ubicación dentro del loteo, conforme un promedio del valor del terreno.-
- c) Que estén separados o formando una sola fracción, pero que cada una de las fracciones cumplan por lo menos, con los mínimos establecidos para un

lote.-**Artículo 2.3.4.3. Texto según Ordenanza 5275 (13/5/10)**

2.3.4.4.- CAMBIO DEL DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES y ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL O COMUNITARIO

El Departamento Ejecutivo Municipal con la aprobación del Concejo de Representantes, ante causa expresamente justificada, podrá variar el destino dado a los espacios libres, e incluso venderlos si con el producido de esas ventas se contribuye a mejorar el resto de los espacios verdes o los equipamientos sociales o comunitarios del mismo loteo.- **Artículo 2.3.4.4. Texto según Ordenanza 5275 (13/5/10)**

2.3.4.5.- INDIVIDUALIZACIÓN DE ESPACIOS.-

Con el fin de individualizar cada elemento del plano y su uso posterior, se utilizaran las siguientes nomenclaturas:

E.V.: Que significa Espacio verde de uso público.(Plazas, Plazoletas, Parques, Paseos Etc.)

E.L.: Que significa Espacio Libre de uso público (Edificios públicos, etc.)

D.P.U.P.M.: Que significa lotes del Dominio Privado de utilidad pública municipal, con destino a determinar por futuras resoluciones del Departamento Ejecutivo Municipal. **Artículo 2.3.4.5. Texto según Ordenanza 5275 (13/5/10)**

2.3.5.- DE LOS AMOJONAMIENTOS Y SU CONTROL.

2.3.5.1.- AMOJONAMIENTO DE LOTES.

Será obligación del loteador o vendedor entregar estaqueado cada lote a los compradores y a la Municipalidad los que le correspondan.-

2.3.5.2.- AMOJONAMIENTO DE MANZANAS.

Será obligación del loteador amojonar los esquineros de las manzanas con mojones de hormigón de sección cuadrada o redonda, cuyo diámetro o lado no sea menor de 0,10 m. y largo no menor de 0,50 m.-

2.3.5.3.- AMOJONAMIENTO DE CURVAS.

Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes, cuando el mismo quede ubicado dentro del espacio a ocupar por la vereda y en el principio y fin de la curva.-

2.3.5.4.- AMOJONAMIENTO DE POLIGONALES.

La poligonal de la mensura total del terreno a lotear, deberá amojonarse de la misma forma que los esquineros de las manzanas.-

2.3.5.5.- CONTROL MUNICIPAL.-

La Municipalidad, por intermedio de sus Oficinas Técnicas, se reserva el derecho de verificar en el terreno, las operaciones de mensura y amojonamiento realizadas, y el replanteo total del fraccionamiento.-

2.3.6.- DE LA PAVIMENTACIÓN.

2.3.6.1.- PAVIMENTACIÓN DE CALLES Y AVENIDAS.

El loteador deberá realizar tratamiento estabilizador de suelos del 100 % de las calles y avenidas del loteo con pavimentos permeables o semipermeables, ajustándose a las reglamentaciones técnicas de la Ordenanza de Pavimentación y criterio fijado por el Departamento Técnico correspondiente de acuerdo a la zona que se tratare.-

2.3.6.2.- EXCEPCIÓN DE LA PAVIMENTACIÓN.-

No se exigirá al Loteador la pavimentación de calles y/o avenidas cuando el loteo a realizarse no colinde con ninguna calle o avenida pavimentada.-
No se exigirá al Loteador la pavimentación de calles y/o avenidas, cuando el loteo a realizarse se encuentre ubicado fuera de la zona urbana Municipal.-

2.3.6.3.- OBLIGACIÓN DE PAVIMENTAR.-

Cuando por razones de continuidad sea obligación del loteador abrir una calle o avenida, y que la misma sea prolongación de una calle o avenida ya pavimentada, será obligación del loteador pavimentar la calle o avenida proyectada. Igual obligación existirá para el caso de que la calle o avenida sea prolongación de una calle o avenida no pavimentada, pero sea obligatorio pavimentar en razón de loteo ya aprobado.-

2.3.6.4.- PORCENTAJE DE CALLES A PAVIMENTAR.-

Cuando se tratare de loteos colindantes con otros ya pavimentados o con calles y avenidas pavimentadas, o con loteos aprobados con obligación de pavimentar, será obligación del loteador pavimentar el treinta y tres por ciento (33%) de las calles y avenidas del loteo proyectado, excepto que por imperio del Artículo 2.3.6.3. ese porcentaje debiere ser mayor, en cuyo caso se aplicará el Artículo 2.3.6.3. En todos los casos de este inciso la pavimentación deberá efectuarse hasta las bocacalles, aunque el porcentaje excediere del treinta y tres por ciento (33%).- En todos los casos el Departamento Técnico Municipal correspondiente determinará las calles a pavimentar.-

2.3.6.5.- OBLIGACIÓN DE REALIZAR CORDONES

Ya sea se tenga la obligación de pavimentar, o ésta no sea exigida por las razones indicadas en los art. 2.3.6.2 y 2.3.6.3, y en las situaciones de escala barrial, se deberán materializar cordones montantes en base a mampuestos de piedra, de acuerdo a las especificaciones de la Dirección de Planeamiento. **Artículo 2.3.6.5. Texto según Ordenanza 5275 (13/5/10)**

2.3.7.- DEL ARBOLADO DE CALLES.

2.3.7.1.- OBLIGACIÓN DE ARBOLAR.-

Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización de acuerdo a lo que establece este Código y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes, estando a cargo del mismo conservar mantener y reponer cuando sea necesario las especies especificadas por el término de tres (3) años a partir de la fecha de la aprobación del loteo. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será obligación del loteador mantener las mismas en condiciones de higiene. **Artículo 2.3.7.1. Texto según Ordenanza 5275 (13/5/10)**

2.3.7.2.- ESPECIES DE ARBOLES A USAR Y SU DISTRIBUCIÓN.-

En todos los casos la Municipalidad, por intermedio del departamento de Parques y Paseos aprobará las especies de árboles a usarse, e indicará su distribución.

Los propietarios de inmuebles que soliciten permiso de construcción deberá condicionar el proyecto a las especies arbóreas existentes registradas en el plano de relevamiento presentado, (Art. 2.2.2.1, inc. 6) siendo este supervisada por la Dirección de Obras Privadas, reemplazando aquellas especies que se afectaren por la construcción a implantar.

*No se otorgara certificado final de Obra si previamente no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto, y sin la forestación de las veredas que deberá efectuarse con las variedades de árboles que a continuación se detallan las que se clasifican en el cuadro siguiente: **Artículo 2.3.7.2. Texto y cuadro según Ordenanza 6051 (22/12/15)***

ARBOLADO URBANO: ESPECIES

TIPOLOGIA Y DISTANCIA DE PLANTADO		ESPECIE	NOMBRE CIENTÍFICO	RECOMENDADA ESPECIALMENTE PARA	VERLOCIDAD DE CRECIMIENTO LENTA L - MEDIA M - RAPIDA R	FOLLAJE CADUCO O PERENNE	OBSERVACIONES
VEREDAS hasta 2 m de ancho distancia entre árboles max. 5m	EDIFICACIONES SIN RETIRO L.M	Manzano de campo	Ruprechtia apetala		M	C	autóctono
		Cersis	Cercis Siliquastrum		M	C	
		Ciruelo de jardín	Prunus ceracifera atropurpurea		M	C	
	EDIFICACIONES CON RETIRO L.M	Aromo Frances	Acacia dealbata		M	P	
		Arce	Acer negudo		R	C	
		Acer Bergeriano	Acer buergerianun		M	C	
		Árbol de las Orquideas	Bauhinia Variegata		M	C	
		Cersis	Cercis Siliquastrum		M	C	
		Fresno Dorado	Fraxinus excelsior		M	C	
		Manzano de Campo	Ruprechtia apetala		M	C	autóctono
		Sombra de Toro (Peje)	Jordinia rhombifolia		M	C	autóctono
VEREDAS mas de 2 m de ancho distancia entre árboles max. 7 m	Acacia Visco	Acacia Visco		R	C	autóctono	
	Arce	Acer negudo		R	C		
	Acer Saccharum	Acer Saccharum		M	C		
	Alcanforero	Cinnamomum camphora	Av.Costanera Norte	M	P		
	Árbol de las Orquideas	Bauhinia Variegata		M	C		
	Arbol del Cielo	Ailanthus altissima		R	C		
	Freno Americano	Fraxinus americana		M	C		
	Roble Sedoso	Grevillea robusta		R	P		
	Lapacho Rosado	Handroanthus impetiginosus		M	C		
	Liquidambar	Liquidambar styraciflua	Av. Estrada; Av.Costanera Centro	M	C		
	Morera sin fruto	Morus alba fruitless		R	C		
	Quebracho Blanco	Apsidoesperma Quebracho Blanco		L	P	autóctono	
	Quebracho Colorado Serrano	Schinopsis Kaenkeana		L	C	autóctono	
	Roble americano	Quercus rubra		L	C		
	Roble europeo	Quercus rubur		L	C		
	Roble de los Pantanos	Quercus palustre		L	C		
	Sofora	Styphnolobium japonicum		M	C		
Tilo	Tilia moltkei, Tilia cordata	Av.Bach	L	C			

Cuadro según Ordenanza 6051 (22/12/15)

2.3.8.- DE LA PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE.

2.3.8.1.- OBLIGACIÓN DE PROVEER AGUA.-

Todo inmueble que se someta a la operación de loteo o urbanización dentro del Ejido Municipal, salvo expresa excepción hecha en su oportunidad, debidamente justificada, por el Departamento Ejecutivo deberá ser provistos de agua corriente potable para el total de los lotes, espacios verdes, plazas, parques, paseos, espacios destinados a edificios públicos, etc.-

2.3.8.2.- PRESTACIÓN DEL SERVICIO.-

La provisión de agua deberá ser realizada por la Cooperativa Integral de Aguas y Servicios, o quien sea prestatario del servicio autorizado por la Municipalidad en ese momento y lugar, salvo imposibilidad por parte de éste, en cuyo caso será por cuenta del loteador, debiendo acompañar un compromiso para la prestación del servicio por el tiempo necesario.-

2.3.9.- DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-

2.3.9.1.- OBLIGACIÓN DE PROVEER ENERGÍA ELÉCTRICA.-

Toda urbanización o loteo a efectuarse dentro del Ejido Municipal, deberá ser provista de energía eléctrica por E.P.E.C. o por otra entidad pública o privada, salvo expresa justificación de imposibilidad por parte de aquella y aceptación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, Las instalaciones de la red de distribución, serán subterráneas y deberán prever el servicio domiciliario y el alumbrado público, cuya instalación será obligatoria, y se proyectarán y realizarán de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije E.P.E.C.- Por lo tanto y tal cual se exige, el interesado deberá adjuntar al expediente ordinario de loteo un certificado otorgado por dicha empresa, o un plano certificado por la misma, en el que conste la aprobación de las instalaciones, el que estará sujeto además, a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

2.4.- DE LA NOMENCLATURA.-

2.4.1.- FACULTAD DEL EJECUTIVO.-

Es facultad privativa del Departamento Ejecutivo Municipal, establecer la

nomenclatura de barrios, unidades o centros vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. pudiendo los loteadores proponer dicha nomenclatura. Le corresponde además fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del Ejido Municipal. En los planos correspondientes el interesado podrá fijar nombres y números provisionales, al sólo efecto de la identificación de sus elementos, deberá realizarse partiendo del ángulo superior izquierdo (ángulo NO), en el sentido de las agujas del reloj.-

2.5.- DE LA PUBLICIDAD.-

2.5.1.- OBLIGACIONES.-

En todo elemento de propaganda sobre loteos o urbanizaciones practicadas, el interesado estará obligado a hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación del loteo, como asimismo el número y fecha del decreto respectivo.-

2.5.2.- CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD.-

La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata, y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo; o cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el Departamento Ejecutivo.- Además deberá especificarse si los lotes que se ofrecen en venta, se encuentran sobre o debajo de la cota 38 del Lago San Roque.-

2.6.- DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

2.6.1.- SERVICIOS EN LOTEOS Y/O LOTES NO APROBADOS.-

La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de loteos no aprobados, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichos lotes, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas en el presente Código (Edificación).-

Artículo 3.-

3.1.- DE LA ZONIFICACIÓN.-

3.1.1.- DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL EN ZONAS.-
--

A los efectos de la aplicación del presente Código, el Ejido Municipal de la ciudad de Villa Carlos Paz, se divide en las siguientes Zonas:

- a) **Zona A.C.:** La Zona AC quedará delimitada por la siguiente poligonal:
Comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lotes de calle Córdoba –vereda este- y línea de fondo de lotes con frente a Avda. San Martín, vereda sureste- continúa por ésta, luego por línea de fondo de lotes con frente a Avda. Libertad – vereda este- hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Maipú- vereda noreste-, por ésta hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Roque Sáenz Peña- vereda sureste- y su continuación por fondo de lotes de calle Fidel López, hasta calle El Redentor.
Cruzando calle El Redentor la poligonal continúa por la línea de frente de lotes frentistas a calle Fidel López -vereda norte- hasta Avda. Estrada, cruzando ésta, la línea continúa por la línea de fondo de lotes con frente a Avda. Cárcano -vereda sureste- hasta su intersección con la línea de fondo de lotes de calle Zapiola -vereda suroeste-. Por esta línea y hacia el oeste, cruza Avda. Cárcano y continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Blanco - vereda Suroeste-, por ésta hasta calle el Prado.
Cruzando calle Cerro Blanco, la poligonal continúa por la línea de fondo de lotes que colindan con la margen este del ex canal de riego hasta su intersección con calle Pavón. La línea continúa por el frente de los lotes ubicados sobre calle –vereda sur- hasta calle José Hernández. Por la línea de frente de lotes ubicados sobre calle José Hernández – vereda suroeste- la línea continúa hasta calle Leandro Alem. Desde este punto cruzando calle Leandro Alem, la línea continúa con la misma traza en forma coincidente con línea de fondo de lotes frentistas a calle Leandro Alem -vereda norte- hasta la línea de ribera del Río San Antonio.
Por Línea de ribera del Río San Antonio hasta Puente Central. Cruzando el Puente Central, la línea continúa por la línea de ribera del Río San Antonio hacia el Oeste hasta línea de fondo de lotes frentistas a Pasaje la Paz – vereda oeste- y por ésta hasta calle Asunción. Cruzando calle Asunción la línea continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a ésta – vereda norte- hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a Calle 9 de Julio vereda Oeste. Por ésta hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Calle Roma -vereda Norte-, por ésta, hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Julio A. Roca - vereda Noroeste.
Desde este punto continúa hasta calle José H. Porto, cruza la calle hasta la línea de fondo de los lotes frentistas a ésta -vereda norte- hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Bvrd. Sarmiento- vereda oeste- hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentista a calle Hiroshima -vereda Norte.
Desde este punto, la línea cruza Bvrd. Sarmiento y continúa hasta línea de fondo de

lotes frentistas a Bvrd. Sarmiento vereda Este. Por esta hasta calle Ameghino, cruzando ésta y continuando por la línea de fondo de lotes a lo largo de toda la Avda. Uruguay- vereda norte- hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Avellaneda-vereda noreste -y por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Hipólito Irigoyen- vereda noreste- Desde este punto con rumbo Este la línea sigue hasta la Avda. San Martín y cruzando por ésta, hasta el punto de inicio de la poligonal.-

Esta Zona AC se divide a su vez en las siguientes sub-zonas:

Subzona AC1:

Corresponde a las parcelas comprendidas en las siguientes poligonales:

1.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a calle Maipú -vereda noreste- y la línea de fondo de lotes frentistas a Avda. Libertad vereda Este, continúa por la línea de fondo de lotes con frente a calle Maipú- vereda noreste- cruza la calle Roque Sáenz Peña y continúa hasta la intersección de las líneas de fondo de lotes frentistas a calle Maipú –vereda noreste- con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Roque Sáenz Peña –vereda sureste- y su continuación por calle Vicente Fidel López -vereda sureste- hasta calle El Redentor.

Continúa hacia el norte por la línea de frente de lotes ubicados sobre calle El Redentor – vereda sureste- hasta calle Joaquín V. González y por ésta por la línea de frente de lotes ubicados sobre su vereda sureste, siguiendo por línea de frente de lotes ubicados sobre vereda sureste de calle Entre Ríos hasta calle Florida. Cruzando calle Florida, la línea continúa por línea de fondo de lotes frentistas a calle Florida –vereda noreste- hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle Roque Sáenz Peña – vereda noroeste- hasta línea de fondo de lotes ubicados sobre calle Maipú – vereda suroeste- y desde aquí hasta punto de inicio de la poligonal.-

2.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a Avda. Cárcano –vereda oeste- con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Blanco- vereda sur- continúa por ésta hasta calle el Prado. Cruzando calle Cerro Blanco, la poligonal continúa por la línea de fondo de lotes que colindan con la margen este del ex canal de riego hasta su intersección con calle Pavón. La línea continúa por el frente de los lotes ubicados sobre calle –vereda sur- hasta calle José Hernández. Por la línea de frente de lotes ubicados sobre calle José Hernández – vereda suroeste- la línea continúa hasta calle Leandro Alem.

Cruza calle Leandro Alem hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Pasaje sin nombre –vereda este- y por ésta Hasta Pasaje Cura Brochero. La línea cruza Pasaje Cura Brochero y continúa por la línea de frente de lotes ubicados sobre su vereda oeste hasta calle Lisandro de la Torre. Cruzando ésta, continúa hasta la línea de fondo de lotes de frente a calle Lisandro de la Torre hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a Calle Cerro Blanco. La línea continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Los Tamarindos –vereda oeste- y continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Punilla - vereda sur- y por ésta hasta calle Juan B. Justo. Cruzando calle Juan B- Justo en la misma dirección, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle José Ingenieros -vereda oeste- y desde aquí hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Finlay –vereda sur-.

Por ésta, cruzando la calle José Ingenieros, la línea continúa por el fondo de los lotes frentistas a calle teniente Morandini -vereda sur- hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a Avda. Cárcano – vereda oeste- . Por ésta continúa hacia el sur,

hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Blanco -vereda sur-, cerrando la poligonal.-

3.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a calle Asunción –vereda norte- con la línea de fondo de los lotes frentistas a calle 9 de Julio- vereda oeste-, continúa por ésta hasta la intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Roma -vereda norte-.

Por línea de fondo de lotes de calle Roma -vereda norte-, continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Julio A. Roca- vereda noroeste-

Desde este punto continúa hasta calle José H. Porto, cruza la calle hasta la línea de fondo de los lotes frentistas a ésta -vereda norte- hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Bvrd. Sarmiento- vereda oeste- y por ésta cruzando la calle José H. Porto continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a calle José H. Porto –vereda oeste. Por ésta la línea continúa hasta calle Julio A. Roca, cruzando ésta hasta línea de fondo de lotes frentistas a la misma -vereda noroeste- hasta calle Roma. Desde aquí continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre calle Roma –vereda norte-, cruzando calle Roma a la altura de la línea de fondo de lotes frentistas a calle Julio A. Roca – vereda noroeste -. Por ésta hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle 9 de Julio – vereda este - y por ésta hasta su intersección con línea de fondo de lotes de Bvrd. Sarmiento. Por ésta, cruzando calle 9 de Julio la línea sigue hasta el cierre de la poligonal en su punto de inicio.-

4.-

Comprende el conjunto de lotes frentistas a Pasaje La Paz- vereda oeste- incluidos los frentistas a pasaje interno- en el tramo comprendido entre Avda. Costanera Sur.-

a2) Subzona AC2:

Corresponde a las parcelas comprendidas en las siguientes poligonales:

1.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de encuentro de línea de fondo de lotes frentistas a Avda. San Martín- vereda este- y línea de fondo de lotes frentistas a Avenida Libertad –vereda este- continúa por ésta hacia el sur hasta calle Florida. Cruzando calle Florida la línea sigue por la línea de frente de lotes ubicados sobre la vereda oeste de calle Entre Ríos hasta Avda. Gral. Paz, continuando por línea de frente de lotes ubicados sobre la vereda oeste de calle Joaquín V. González hasta calle San Roque, continuando por la línea de frente de lotes ubicados sobre la vereda oeste de calle El Redentor hasta calle Fidel López, continuando por la línea de frente de lotes ubicados en la vereda oeste de la misma hasta Avda. Manuel Estrada.

Desde este punto la línea sigue hacia el oeste por el frente de los lotes ubicados sobre la vereda norte de Avda. Manuel Estrada hasta Avda. Cárcano continuando por la línea de frente de los lotes ubicados sobre su vereda este hasta Libertad, incluyendo lotes frentistas a pasaje Agustín Bardi. Por Libertad –vereda este- continúa hasta el eje de la rotonda de la Plazoleta Irigoyen cruzando la Avda. Libertad, y continúa hasta tomar la línea de fondo de lotes ubicados sobre la vereda oeste de calle Florida hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Avda. San Martín -Escuela Carlos Paz-. Por ésta hasta calle Florida.- En este punto la línea cruza la calle Florida y sigue por la línea de fondo de lotes frentistas a Avda. San Martín vereda noreste hasta línea de frente de lotes ubicados sobre calle Belgrano vereda noroeste hasta línea de frente de lotes ubicados sobre calle Belgrano vereda suroeste y por esta continua hasta calle Alvear Cruza calle Alvear y continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre ésta –vereda

sur- hasta calle Maipú. La línea cruza calle Maipú y continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre vereda noreste de calle Maipú hasta su intersección con la línea de fondo de lotes con frente a Avda. San Martín –vereda sur - y por ésta hasta su intersección con Avda. Libertad. La línea continúa hasta su cierre en el inicio de la poligonal

2.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de línea de fondo de lotes frentistas a calle José Ingenieros y calle Rivera cruza en diagonal la calle Finlay hasta la línea de fondo de lotes frentistas a calle Rivera –vereda norte-. Desde este punto la línea dobla hacia el sur hasta la calle Rivera en el punto de inicio de la traza del ex canal de riego y siguiendo ésta, cruza calle Juan B. Justo y llega hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Pasaje Sorrentino –vereda norte- hasta su encuentro con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Juan B. Justo –vereda oeste- hasta la línea de frente de lotes ubicados sobre calle José Hernández –vereda oeste- por línea de frente de lotes ubicados sobre la vereda oeste de calle José Hernández, la línea continúa hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Leandro Alem –vereda este-. Por ésta hacia el norte hasta calle La Heras – vereda sur-, la línea continúa doblando hacia el oeste cruzando calle Leandro Alem hasta la línea de ribera del Río San Antonio. Por ésta continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a Calle Leandro Alem que culmina en calle José Hernández.

Cruzando calles José Hernández y Leandro Alem, la línea continúa hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Pasaje sin nombre –vereda este- y por ésta hasta Pasaje Cura Brochero. La línea cruza Pasaje Cura Brochero y continúa por la línea de frente de lotes ubicados sobre su vereda oeste hasta calle Lisandro de la Torre. Cruzando ésta, continúa hasta la línea de fondo de lotes de frente a calle Lisandro de la Torre hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a Calle Cerro Blanco.- La línea continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Los Tamarindos –vereda oeste- y continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Punilla - vereda sur- y por ésta hasta calle Juan B. Justo. Cruzando calle Juan B- Justo en la misma dirección, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle José Ingenieros -vereda oeste- y desde aquí hasta calle Rivera cerrando la poligonal

3.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de línea de fondo de lotes frentistas a calle Cruzú Cuatía -vereda este- con la línea de fondo de lote frentistas a calle 9 de julio –vereda norte- continúa por ésta hasta la línea de fondo de lotes con frente a calle Roma- vereda sur- y por ésta hasta línea de fondo de lotes con frente a calle julio A. Roca- vereda oeste-hasta calle Roma.

Cruza calle Roma y continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre vereda norte de calle Roma hacia el este hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle Julio A. Roca –vereda oeste- hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle José H. Porto –vereda oeste y por ésta hasta línea de fondo de lotes ubicados sobre Bvrd. Sarmiento –vereda oeste- continuando por ésta hacia el sur hasta el punto de inicio de la poligonal.-

4.-

Delimitada por la línea que, comenzando por la intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a Avda. Uruguay –vereda norte- con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Avellaneda –vereda noroeste- continuando por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Yrigoyen –vereda noreste-. Por ésta continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Avda. San Martín –vereda oeste- y por ésta hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle Pedro Cassano –vereda oeste- y por ésta hasta calle Avellaneda. Cruzando Avellaneda, la línea continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre calle Avellaneda –vereda noroeste- hasta el punto de inicio de la poligonal.-

a3) Subzona ACI (Institucional)

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de encuentro de línea de fondo de lotes frentistas a Avda. San Martín y calle Maipú (Terminal de Ómnibus) continúa por la línea de frente de lote vereda oeste de calle Maipú hasta Avda. San Martín cruzando ésta. Continúa por calle Liniers, por la línea de frente de lote de vereda oeste hasta Uruguay. La línea continúa por la línea de frente de lotes ubicados sobre la colectora sur del Puente Uruguay hasta Avda. Costanera, cota 36. Por ésta hasta calle Miguel Juárez - vereda norte- y por ésta hasta Avda. San Martín. Continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre Avda. San Martín -vereda noroeste-hasta calle Alberdi. La línea cruza Avda. San Martín hasta la intersección de calles Caseros y Alberdi, continúa por la línea de fondo de lote ubicado en esta esquina (EPEC) hasta su intersección con calle Alberdi, cruzando ésta hasta la línea de fondo de lote frentista a Avda. San Martín (hoy Escuela Carlos N. Paz) siguiendo hasta calle Florida. Por la vereda oeste de ésta, hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Avda. San Martín y por ésta hasta calle Belgrano. Cruzando ésta la línea continúa por el perímetro externo del lote de la terminal de Ómnibus hasta el punto de inicio de la poligonal.-

a4) Subzona AC3: El resto de la Zona AC no comprendida en las zonas AC1, AC2 y AC Institucional.

b) ZONA B: Corresponde al resto del Municipio no enumerado en los incisos del presente Artículo.-

c) ZONA B de excepción: (Se permite el uso de las medianeras que cortan la (L.M.) Comprende los lotes ubicados en zonas B y B2, frentistas a las siguientes calles:
En Zona B

ALMAFUERTE:(desde Uruguay hasta terminación), Villa Suiza
AMEGHINO:
BALCARSE:
BIALET MASSE: (Desde Uruguay hasta terminación), Villa Suiza
CARLOS PAZ PJE.
CERRO BLANCO (desde Cárcano hasta Los Tamarindos).
EL REDENTOR (entre San Roque y V. F. Lopez)
FERRE PJE.
FLORIDA:(Desde Entre Ríos hasta R.S. Peña)
FRANKLIN: (Entre Ameghino y límite Loteo Villa Suiza)
GRAL PAZ: entre Entre Ríos y R.S.Peña.-
GUATEMALA.
INGENIEROS JOSÉ: (Desde Finlay hasta Cerro Blanco)
JUAN B. JUSTO:(Desde Punilla hasta Cerro Blanco)
LA PAZ: (Entre Asunción y Guatemala)
LA RIOJA: (Desde Libertad hasta R.S. Peña)
LÓPEZ Vicente Fidel.-
LOS ANDES:(Desde Tte. Morandini hasta C. Blanco)
LOS TAMARINDOS:(Desde Punilla hasta C. Blanco)
MAIPU:(Desde Libertad hasta R.S. Peña)
9 DE JULIO:(Desde Roma hasta Descartes)
PASTEUR

PELLEGRINI:(Desde Uruguay hasta terminación), Villa Suiza
PEÑA ROQUE SAENZ:(desde Gral Paz hasta Tucumán)
PORTO J.H.:(Desde Emerson hasta 9 de Julio)
PUNILLA
SALTA:(Desde Libertad hasta R.S. Peña)
SAN ROQUE:(Desde J.V. Gonzalez hasta R.S. Peña)
SANTA FE:(Desde Salta hasta Tucumán)
TORRE LISANDRO DE LA: (Desde J. Hernandez hasta Cerro Blanco.)
TUCUMAN: (desde Av. San Martín hasta R. S. Peña).
TUPUNGATO: (Desde Tte Morandini hasta Cerro Blanco).
13 DE FEBRERO.

En Zona B 2:

ALEM LEANDRO N.: (Desde J. Hernandez hasta C. Blanco)

BACH JUAN SEBASTIAN. (entre Nahuel Huapí y Comechingones)	Texto
segun Ordenanza 4861	

CURROS ENRÍQUEZ:(Desde Uruguay hasta Urquiza)

DEL VALLE IBARLUCEA

HERNANDEZ JOSÉ:(Desde Alem al 300 hasta Pje. Ibarlucea)

HIDALGO IGNACIO:(Desde Uruguay hasta Espora)

MAGALLANES

MARTI JOSÉ

PASSO JUAN JOSÉ

PRINGLES PJE.

SOLIS:(Desde Avellaneda hasta Urquiza)

d) Zona B2: Las superficies rodeadas por la siguientes Poligonales, incluidos los lotes frentistas a dichas poligonales definitivas.-

Poligonal 1: desde Los Tamarindos e Intendente García, por ésta hasta la línea rivera del Río San Antonio, por ésta hasta Pringles, por ésta hasta José Hernández, por ésta hasta Alem, por ésta hasta Cerro Blanco, por ésta hasta Los Tamarindos y por ésta hasta Intendente García.-

Poligonal 2: desde Avellaneda y Avda. Uruguay se prolonga por la línea de fondo de los lotes con frente a Av. Uruguay hasta Juan Olsacher, por ésta hasta Picasso. Por Picasso hasta Liniers, y por la línea divisoria de los lotes "O" y "4" de la manzana 4 (39-01-086) hasta Urquiza; por ésta, los lotes con frente al oeste, hasta la línea divisoria de las manzanas "4" (39-01-086) y 19 (39-01-073), por éste límite hasta la Av Costanera y por ésta hasta calle Lincoln. Continuando por Lincoln hasta Curros Enriquez, y por ésta hasta Hipólito Yrigoyen, (excepto los lotes frentistas a ésta), por ésta hasta Av San Martín y por la línea de fondo de los lotes frentistas a ésta hasta calle Avellaneda y Av Uruguay donde se cierra el polígono.-

<u>Poligonal 3:</u> "El Redentor y su línea de prolongación hasta las Sierras- límite del radio municipal de Villa Carlos Paz en la divisoria de aguas. Por El Redentor hasta Lugones, siguiendo por ésta y por Chacabuco hasta Córdoba, por ésta hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín, por ésta hasta Av. España y por ésta hasta el límite del radio municipal".- Texto Ordenanza 4614
--

Poligonal 4: definida por: al S.O.: la Av. España y su prolongación Nahuel Huapi hasta Lago San Roque, al N.O.: Lago San Roque, al N.E.: límite Radio Municipal, y al S.E.: límite Radio Municipal. Se exceptúa la zona E2.-

Poligonal 5: definida por: S.O.: Hiroshima y Bv. Sarmiento, y por Hiroshima hasta Descartes. Al S.E.; Bv. Sarmiento desde Hiroshima hasta arroyo Los Chorrillos. Al

N.E.: desde Bv. Sarmiento y la línea rivera arroyo Los Chorrillos por ésta hasta Bernardo O'Higgins, al N.O.: la línea continua que naciendo en Hiroshima y Descartes corre por Descartes, Avda. 9 de Julio, Suiza, Homero, Martín Coronado, Hans Holbein, Guido Spano y una línea desde ésta hasta Bulnes, Enrique Zárate, Miguel Ángel Buonarotti, Grecia, Bernardo O'Higgins hasta línea rivera arroyo Los Chorrillos.-

Poligonal 6: La superficie comprendida entre los siguientes límites: al S.O. arranca desde el punto de intersección de la rivera del Lago San Roque y arroyo los Chorrillos y su prolongación hasta Manet, por ésta hasta Víctor Hugo y desde la intersección de ésta última una línea hasta El Tintoreto; al N.O.; Joan Batista Moliere y El Tintoreto, sigue por Moliere, Enrique Heine, Francisco Gómez de Quevedo, José Gorostiza, Eugene Delacroix, hasta Bv. Sarmiento. al N.E.: por la línea límite del ejido municipal y hasta la rivera del Lago San Roque; al S.E.: línea rivera Lago San Roque hasta su intersección línea rivera arroyo Los Chorrillos.-

Poligonal 7: definida por: al N.O.: desde Bv. Sarmiento y Shakespeare y una línea continuación de Shakespeare hasta rivera Lago San Roque. Al S. E.; línea rivera Lago San Roque hasta límite zona E1. Al N.E.: línea límite zona E1.-

e) Zona U.P. “De urbanización Parque”: Determinada por la siguiente poligonal:

Al Sur, desde la intersección de calle Ushuaia con el Río San Antonio, por aquella hasta la línea límite de la Zona B del ejido Municipal, al Oeste por aquella hasta el límite sur del loteo Las Ensenadas; al Norte por este límite hasta la línea de rivera del Río San Antonio y por ésta línea de rivera del río San Antonio, hasta la calle Ushuaia

f) Zona C: (zona bajo cota + 38) comprende los terrenos ubicados entre las curvas de nivel de las cotas + 35 y +38 del Lago San Roque y entre líneas de Rivera de los ríos y una paralelas a ellas a 30 metros de distancia. Los propietarios frentistas del Lago San Roque deberán dejar una franja de 15 metros de ancho, medidos desde la cota +36, destinado a espacio verde y dentro de él se prohíbe toda clase de obras cualquiera sea su índole. En ningún caso este espacio verde será inferior a 30 metros contados desde la cota +35 del Lago. Dentro de la zona comprendida entre la cota +35 y +36 del Lago San Roque no se aprobarán loteos, subdivisiones ni construcciones.-

Dentro de la zona "C" serán de aplicación los artículos 5º,6º,7º,8º y 9º del Decreto Provincial Nº 8178 del 8/10/69 transcriptos a continuación:

DECRETO PROVINCIAL Nº 8178:

Artículo 5º.- Prohíbese toda edificación entre cotas +35 a +36.-

Artículo 6º.- Los propietarios frentistas al Lago San Roque deberán:

a) Dejar una franja de 15 metros de ancho destinada a espacio verde desde la curva de nivel de los 36 metros.-

b) Abstenerse de arrojar al Lago líquidos cloacales o industriales sin previo tratamiento de purificación debidamente aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica.

La reglamentación del presente Decreto preverá las condiciones de edificación entre las cotas +36 y +38 de la zona circundante al Lago tendientes a realizar las características estéticas del mismo, sin que ello pueda perjudicar la perpetuidad y exclusividad del dominio de los particulares.-

Artículo 7º.- Todas la obras, parcelamiento, construcciones, mejoras o modificaciones de las características planialtimétricas actuales, de los terrenos comprendidos entre

las curvas de los 36 y 38 metros deberán ser previamente aprobadas por la Dirección Provincial de Hidráulica. A tales fines la Dirección General de Catastro y los Colegios Profesionales y la Municipalidad de Villa Carlos Paz, no darán curso a ningún expediente relacionado con los terrenos ubicados entre cotas +35 a +38 sin la previa intervención y resolución de la Dirección Provincial de Hidráulica, la que deberá velar por el fiel cumplimiento de estas disposiciones.-

Artículo 8º.- En caso de infracción a las disposiciones de los artículos 5º,6º y 7º la Dirección Provincial de Hidráulica queda facultada para aplicar multas de hasta m\$N 100.000 y disponer las medidas necesarias destinadas a restituir las cosas a su estado anterior.-

Artículo 9º.- El Estado Provincial no reconoce ni reconocerá en ningún caso las edificaciones o mejoras que se realicen con posterioridad a la vigencia del presente decreto ni tampoco las efectuadas con anterioridad en contravención a la prohibiciones entonces existentes y consecuentemente tampoco el Estado asume responsabilidad de ninguna naturaleza cualquiera fuese la causa por los daños y perjuicios que se deriven de tales infracciones.

Para el caso de expropiación no se tendrá en cuenta el valor de las obras y/o construcciones y/o edificaciones que se realizaron o se realicen en tales condiciones.-

g) Zona "D": (Zona Industrial): Comprende la zona delimitada por la siguiente poligonal, excluyendo la comprendida dentro de una distancia de 100 metros medidos a partir de la línea de edificación del Hospital Municipal.-

A partir de la intersección de calle Brasil y Av. Cárcano por aquella hasta calle Bolivia, y por ésta hasta línea divisoria de loteos "Metzadour" y "Miguel Muñoz B", por ésta hasta Av. Cárcano y continuando por Cárcano hasta línea divisoria loteos Asociación Cultural San Martín y "Metzadour" hasta Chile, siguiendo por Chile hasta Atenas, por ésta hasta Cárcano.- La poligonal incluye las parcelas frentistas a las calles mencionadas.-

"g1) Zona D anexa. Comprende el sector que contiene las parcelas cuya designación catastral es:

Circ.38- Secc. 01-Mz107-Parc. 8 y 9;
Circ.38- Secc.01- Mz108-Parc. 7 y 26;
Circ.38-Secc.01-Mz111-Parce. -17-18-19 y 20;
Circ.38-Secc.01- Mz117-Parc. 4; y,
Circ.42-Secc.02-Mz44-Parc. 29."

Inciso agregado por Ordenanza 5585 - (26/9/12)

h) Zona "E" (Zona de Interés Turístico).-

1.- Abarca la zona comprendida entre la Ruta Nacional N° 20 y la margen Oeste del Lago San Roque, a partir del eje sur de los lotes 59 (ex18) y 19 de Villa del Lago fracción "E" (37-02-005) y hasta el Puente Negro sobre el A° Los Chorrillos, por la costa del Lago San Roque hasta el eje sur de lote 19.-

2.- Comprende a la zona situada en Villa Costa Azul, comprendida entre las calles Remedios de Escalada al Sur, Juan Sebastián Bach al Este, Cota +36 del Lago al Oeste, y limite del Ejido Municipal al Norte.-

i) Zona Protegida (A.P.1.) : Declárase Área Protegida 1, (AP1) las zonas que se delimitan a continuación:

El área comprendida dentro de las líneas de límite de ejidos de las localidades de

Malagueño y San Antonio de Arredondo colindantes con el ejido de la Ciudad de Villa Carlos Paz y la línea continua que se identifica con las referencias catastrales que a continuación se describen y se grafica en el plano que forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

PUNTO 0, se ubica en el ángulo Sur del lote 16 de la Mn 56 (C40 - S02 - Mz70 - P16), correspondiente al Loteo José Muñoz y de allí, con rumbo Sur siguiendo el límite Este del mencionado loteo hasta alcanzar el ángulo Norte del fondo del lote 23 de la Mn 66 (C40 - S02 - Mz44 - P23) donde se localiza el PUNTO 1 para luego adoptar rumbo Este sobre la línea de fondo de los lotes 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 14, 13 y 12 de la Mn 79 (C40 - S02 - Mz79) hasta alcanzar el PUNTO 2, que se ubica sobre el ángulo Este de la línea de fondo del lote 12 de la Mn 79 (C40 - S02 - Mz79 - P12) Luego, el límite recorre la línea de cierre lateral del lote 12 hasta interceptar la línea municipal de la traza Norte de la calle Tokio donde se ubica el PUNTO 3. Desde el PUNTO 3 retomando rumbo Este y sobre dicha línea municipal alcanza el ángulo Oeste de la línea de frente del lote 11 de la misma manzana donde se encuentra el PUNTO 4.-

Luego, con rumbo Norte, recorre la línea de cierre lateral del lote 11 hasta llegar a la línea de fondo de dicho lote donde se encuentra el PUNTO 5 y desde allí, retomando rumbo Este recorre la línea de fondo de los lotes 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3 y 2 de la misma manzana hasta el ángulo Este de la línea de fondo de dicho lote 2 donde se encuentra el PUNTO 6. Desde el PUNTO 6 y con rumbo Sur sobre la línea de cierre del mencionado lote intercepta la línea municipal de la traza Norte de la calle Tokio donde se ubica el PUNTO 7, para luego cruzando dicha calle alcanzar la línea municipal de la traza Sur en su intercepción con la línea divisoria de los lotes h6 y h7 de la Mn h del loteo Altos Las Vertientes (C40 - S02 - Mz78 - P6 y 7) donde se ubica el PUNTO 8.-

Desde allí, con rumbo Este - SE el límite se desplaza sobre la línea municipal de la traza Sur de la calle Tokio hasta el ángulo Este del lote h13 de la Mn h (C40 - S02 - Mz78 - P13) del Loteo Altos Las Vertientes donde se encuentra el PUNTO 9 para luego con rumbo Sur recorrer el límite de dicho lote h13 hasta interceptar la línea municipal de la traza Norte de la calle S. Fco de Asís donde se ubica el PUNTO 10.-

Desde el PUNTO 10, con rumbo cambiante S - SE - E siguiendo la mencionada línea hasta alcanzar la línea divisoria de los lotes 2 y 3 de la Mn h (C40 - S02 - Mz78 - P2 y 3) donde se ubica el PUNTO 11.-

Luego, cruzando la calle San Francisco de Asís, se ubica el PUNTO 12 sobre la línea municipal de la traza Sur de dicha calle en su intercepción con la línea de cierre Sur del Lote 101 de la Mn b (C40 - S02 - Mz82 - P101).-

Desde el PUNTO 12 la línea recorre el límite Sur de la Mn b (C40 - S02 - Mz82) sobre la línea de fondo de los lotes 101, b64 (22), b63 (21), b62 (20), b61 (19), b60 (18), b59 (17), b58 (16), 99, b55 (13), b54 (12), b53 (11), b52 (10) y, de cierre del lote b72 (38) hasta alcanzar el PUNTO 13, que se ubica en la intercepción de la línea municipal de la traza Este de la calle Zuviría y la línea de cierre al Sur del lote b72 (38). Luego, alcanza el PUNTO 14, que se ubica en la intercepción de la línea municipal y de fondo del lote j1 (37) de la misma manzana para luego, con rumbo Oeste continuar por la línea de fondo de los lotes j1 (37), 54, j7 (31) y j8 (30) hasta alcanzar el PUNTO 15, que se encuentra en el ángulo Sur de este último lote de igual manzana.-

Desde el PUNTO 15, continúa con rumbo Oeste por el límite del loteo "Altos Las Vertientes" hasta alcanzar el ángulo S-O del lote g2 de la Mn g (C40 - S02 - Mz81 - P2) donde se ubica el PUNTO 16, para luego continuar con igual rumbo hasta alcanzar el ángulo que forman las líneas de cierre y municipal del lote 14 de la Mn S/D (C40 - S02 - Mz74 - P9) sobre calle La Vertiente del mismo loteo donde se ubica

el PUNTO 17.-

Desde el PUNTO 17 la línea recorre el perímetro del lote 1 de la Mn S/D (C40 - S02 - Mz74 - P1) hasta alcanzar un punto de quiebre en coincidencia con el ángulo Este del lote 8 de la Mn 2 (C40 - S02 - Mz87 - P8) del "Loteo Atalaya" donde se ubica el PUNTO 18, para luego, con rumbo Oeste S - Oeste en coincidencia con la línea de fondo de los lotes de dicha manzana alcanzar el ángulo Sur del lote 7 (7) donde se encuentra el PUNTO 19 y desde allí, siguiendo por el costado Oeste del lote 7 hasta la línea municipal de la traza Este de la calle Los Cerros donde se ubica el PUNTO 20.-

Desde el PUNTO 20, con rumbo Sur por la línea municipal de la traza este de la calle Los Cerros hasta alcanzar el ángulo Norte del Lote 1 de la Mn 3 (C40 - S02 - Mz88) del Loteo "Atalaya" donde se ubica el PUNTO 21 y desde allí por la línea Norte divisoria de predios del mismo lote y manzana hasta alcanzar la línea de fondo donde se encuentra el PUNTO 22, para continuar con rumbo Sur y luego Oeste por la línea de fondo de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 en cuyo ángulo Sur, se ubica el PUNTO 23 y desde allí cambiando al rumbo Nor - NO hasta el ángulo Sur del frente del lote 16 donde se encuentra el PUNTO 24.-

Desde el PUNTO 25 la línea describe un arco acompañando el "rond point" del Pje. Gabriela Mistral para alcanzar el ángulo Sur del frente del lote 18 de la Mn 3 (C40 - S02 - Mz88 -P18) donde se encuentra el PUNTO 25 para luego con rumbo N-NO continuar por el costado Sur del lote 18 hasta alcanzar la línea de fondo del lote 24 donde toma rumbo S-SO hasta interceptar la línea municipal de la traza Norte de la Calle Pública donde se ubica el PUNTO 26. -

Desde el PUNTO 26 con rumbo Oeste sobre la línea municipal de la traza Norte de la Calle Pública hasta alcanzar el ángulo Sur del fondo del lote 14 de la Mn 4 (C40 - S02 - Mz89 -P14) donde se ubica el PUNTO 27 y desde allí una línea recta imaginaria que alcanza el ángulo Oeste del fondo del lote 26 de la Mn A (C40 - 01 - Mz63 - P26) donde se ubica el PUNTO 27 bis .-

Desde el PUNTO 27 bis siguiendo la línea de fondo del lote 25, 1, 2, 3, 4 y 5 hasta alcanzar el ángulo Sureste de este último lote donde se ubica el PUNTO 28

Desde el PUNTO 28 el límite sigue la línea de cierre del lote 5 hasta alcanzar la línea municipal de la traza Este de la calle Los Cerros donde se ubica el PUNTO 28 bis y luego cruzando dicha calle hasta alcanzar la línea municipal de la traza Oeste en su intersección con la línea divisoria de los lotes 1 y 4 de las Mns. 50 y B (C40 - S01 - Mz57 - P2 y 25) donde se ubica el PUNTO 29 .-

Desde el PUNTO 29 con rumbo Sur hasta alcanzar la línea divisoria entre los lotes 1p y 13 de las Mns 39 y 62 (C40 - S01 - Mz45 - P10 y 13) donde se ubica el PUNTO 30 para luego cruzar la calle Los Cerros en dirección a la línea municipal de la traza Este de dicha calle hasta interceptar el ángulo Norte del frente del lote 1 de la Mn 63 / 23 (C40 - S01 - Mz44 - P1) donde encuentra el PUNTO 31 y luego, por el costado norte de dicho lote con igual rumbo hasta alcanzar la línea de fondo donde se ubica el PUNTO 32.-

Desde el PUNTO 32, con rumbo Sur por la línea de fondo de la mencionada manzana hasta alcanzar el PUNTO 33, que se ubica a una distancia de 88,29m en la intersección de la mencionada línea de fondo correspondiente al lote 6, con la línea de cierre del lote 4 de la Mn s/d (C40 - 01 - Mz80 - P604) para luego desde allí, con rumbo Este llegar hasta el ángulo N-NE de dicho lote donde se encuentra el PUNTO 34 y desde allí por medio de una línea quebrada con rumbo predominantemente Sur recorrer la línea divisoria de los lotes 4 (604), 10 y 13 hasta alcanzar la línea municipal de la traza Norte de la calle La Rioja donde se ubica el PUNTO 35.-

Desde el PUNTO 35 y en línea recta, con dirección al ángulo Norte del lote 1A de la Mn

1 / 25 (C40 - 01 - Mz29 - P18), se ubica el PUNTO 36 y desde allí con rumbo Sur recorriendo la línea municipal de la traza Oeste de la calle Favalaro se alcanza el PUNTO 37 que se ubica en el ángulo E-SE del lote 18 de la Mn 1 / 26 (C40 - 01 - Mz14 - P23).-

Luego, cruzando la calle Favalaro en línea recta en dirección Este, se alcanza el PUNTO 38 en coincidencia con el ángulo norte del frente del lote 1 de la Mn 2 (C40 - S01 - Mz76 - P6) para luego con igual rumbo y después girando al Sur, recorrer el límite de los lotes 1 (6) y 79 (5) de dicha manzana hasta alcanzar el PUNTO 39. Desde allí, con rumbo Oeste - NO recorre la línea de fondo de los lotes 79 (5), 8 y 7 en parte hasta alcanzar la línea de fondo del lote 7 de la Mn 74 / 6 (C40 - S00 - Mz89 -P1) donde se ubica el PUNTO 40.-

Desde el PUNTO 40 con rumbo Sur girando al Oeste recorre la línea de fondo de los lotes 7 (1), 6 (2), 5 (3) y 4 de la Mn 74 / 6 (C40 - S00 - Mz89) hasta interceptar la línea de cierre lateral del lote 2 de la Mn 6 / 74 (C40 - S00 - Mz89 - P5) en donde se encuentra el PUNTO 41 y des allí sobre dicha línea de cierre lateral y con rumbo Este alcanzar el PUNTO 42 en el ángulo Norte del frente del lote 2 (5) sobre calle Corrientes. Luego con igual rumbo cruza la calle y alcanza el PUNTO 43 en coincidencia con el ángulo Norte del frente del lote 1 de la Mn 7 (C40 - S00 - Mz88 - P1).

Desde el PUNTO 43 y manteniendo el rumbo Este alcanza el ángulo Norte del frente del lote 3 de la misma manzana donde se encuentra el PUNTO 44 y luego cruza la calle San Antonio para alcanzar el PUNTO 45, que se ubica en el ángulo Este del frente del lote 1 de la Mn8 (C40 - S00 - Mz87 - P1) y desde allí, sobre la línea de cierre lateral Este de dicho lote alcanzar la línea de fondo donde se ubica el PUNTO 46.-

Desde el PUNTO 46, con rumbo Oeste, recorre la línea de fondo de los lotes de la Mn 8 (C40 - S00 - Mz87) hasta el ángulo Oeste la la línea de fondo del lote 16 donde se ubica el PUNTO 47 para luego, con rumbo cambiante Este,

Oeste y Sur recorrer parte del límite del lote plazoleta hoy Escuela de la Mn S/D (C40 - S00 - Mz102 - PEV) hasta interceptar la línea de fondo del lote A de la misma manzana (C40 - S00 - Mz102 Lote 601), donde se ubica el PUNTO 48 y, desde allí, con rumbo Este primero y Sur después, recorrer el límite del lote A hasta alcanzar la línea municipal de la traza Norte de la calle Florencio Sánchez donde se encuentra el PUNTO 49.-

Desde el PUNTO 49 el límite recorre la línea municipal de la calle Florencio Sánchez con rumbo cambiante primero al Este y luego al Sur, hasta alcanzar el ángulo Este del frente del lote 3 de la Mn 110 (C40 - S00 - Mz74 - P615) donde se ubica el PUNTO 50 para desde allí y sobre la línea de cierre lateral del mencionado lote alcanzar la línea de fondo donde se encuentra el PUNTO 51.-

Partiendo con rumbo Oeste, una línea recta imaginaria vincula el PUNTO 51 con el vértice interno del lote B de la Mn 110 (C40 - S00 - Mz74 - P614) donde se encuentra el PUNTO 52, para luego recorrer con rumbo cambiante Sur y Oeste el límite del mencionado lote hasta interceptar la línea de fondo del lote 4 (5) de la misma manzana donde se encuentra el PUNTO 53.-

Desde el PUNTO 53 recorre brevemente el cierre lateral del mencionado lote para luego con rumbo Sur y luego Este la línea de fondo de los lotes de la misma manzana 110 (74) hasta alcanzar la línea de cierre lateral del lote 11 (12), que la recorre con rumbo SO hasta la línea municipal de la traza Este de la calle Rawson donde se encuentra el PUNTO 54.-

Desde el PUNTO 54 con rumbo sur describe un arco recorriendo la línea municipal de la traza Este de las calles Rawson y Misiones hasta alcanzar el ángulo Norte del

lote 1 de la Mn 109 (C40 - S00 - Mz61 - P1) donde se ubica el PUNTO 55.-
Desde allí con rumbo Sur sobre la línea de cierre lateral del lote 1 y hasta alcanzar la línea de fondo, se ubica el PUNTO 56, para luego con rumbo cambiante Oeste - Sur - Este recorrer el fondo de los lotes de la misma manzana hasta alcanzar el PUNTO 57 desde donde retoma el rumbo Sur sobre la línea de cierre del lote 18 hasta su intercepción con la línea municipal de la traza Norte de la calle San Luis donde se ubica el PUNTO 58 siempre de la misma manzana.-

Una línea recta con rumbo Oeste cruza la calle San Luis para vincular el PUNTO 58 con el ángulo Este del frente del lote 32 de la Mn 103 (C40 - S00 - Mz60 - P31) donde se ubica el PUNTO 59 para continuar con rumbo Este, que luego gira al Sur por medio de una línea sinuosa y recorre la línea municipal de los lotes 32 (31), 33 (32) y 34 (33) de la misma manzana hasta alcanzar el ángulo S-Se del frente del lote 34 (33) donde se ubica el PUNTO 60.-

Desde el PUNTO 60 y con decidido rumbo Este, una línea recta cruza en diagonal la calle Santa Cruz para vincular dicho punto con el ángulo Norte del fondo del lote 1 de la Mn 108 (C40 - S00 - Mz54 - P1) donde se encuentra el PUNTO 61 y desde allí sobre la línea de fondo de dicha manzana y con rumbo Sur alcanza el ángulo Sur del fondo del lote 13, donde se ubica el PUNTO 62.-

Cambiando al rumbo Oeste y luego al Norte el límite recorre la línea lateral y de frente del lote 13 hasta alcanzar el vértice con el lote 12 donde se encuentra el PUNTO 63 desde allí, con rumbo S-SO, cruza la calle Santa Cruz en diagonal y vincula el PUNTO 63, con el PUNTO 64, que se encuentra sobre la línea municipal de la traza Oeste de la calle Santa Cruz en su intercepción con la línea divisoria de los lotes a y b de la Mn 106 (C40 - S00 - Mz52 - P11 y 27).-

Desde el PUNTO 64, una línea diagonal cruza la calle Santa Cruz con rumbo Sur hasta alcanzar el ángulo Este del frente del lote 10 de la Mn 107 (C40 - S00 - Mz53) donde se encuentra el PUNTO 65.-

Continuando con rumbo Sur, recorre la línea de cierre lateral del lote 10 hasta la línea de fondo donde se encuentra el PUNTO 66 y de allí, con rumbo Oeste por la línea de fondo de los lotes 10 y 6 (2) y parte del 5 (4) de la Mn 107 (C40 - S00 - Mz53) hasta alcanzar la línea de fondo del lote 17 de la Mn 6 (C40 - S00 - Mz40 - P17) donde se encuentra el PUNTO 67, para luego, de nuevo con rumbo Sur continuar por la línea de fondo de los lotes 17, 13, 14 y 15 de la Mn 6 (40), hasta alcanzar el ángulo Este del fondo del lote 8 de la Mn8 (C40 - S00 - Mz39 - P8) donde se ubica el PUNTO 68 para luego, cambiando al rumbo Oeste recorrer la línea de fondo de dicha manzana hasta alcanzar la línea municipal de la traza Este de la calle Marconi donde se ubica el PUNTO 69.-

Desde el PUNTO 69 el límite adopta rumbo Sur sobre la mencionada línea municipal de la calle Marconi hasta alcanzar el ángulo Norte del frente del lote 14 de la Mn 8 (C40 - S00 - Mz106 - P1) donde se encuentra el PUNTO 70, para luego con rumbo Este recorrer la línea de cierre lateral del mismo lote 14 (1) hasta alcanzar la línea de fondo donde se ubica el PUNTO 71.-

Desde el PUNTO 71 con rumbo S- SO recorre el fondo de los lotes 14 (1), 13 (2) y 12 (3), para luego adoptar rumbo O-NO sobre la línea de cierre lateral de este último lote alcanzar nuevamente la línea municipal de la traza Este de la calle Marconi donde se ubica el PUNTO 72. Luego, recorre dicha línea municipal hasta el ángulo Norte del frente del lote 16 (12) siempre de la manzana 8 (106) donde se encuentra el PUNTO 73 y desde allí, con rumbo E-SE, una línea quebrada recorre el límite del mencionado lote hasta alcanzar el PUNTO 74 en el ángulo SE de dicho lote 16 (12).- Luego la línea cambia de rumbo adoptando el sentido Oeste hasta alcanzar la línea de fondo del lote 8 (6) siempre de la manzana 8 (106) donde se ubica el PUNTO 75 y

desde allí, con rumbo Sur recorrer la línea de fondo de los lotes 8 (6), 7, 6 (8), 5 (9), 4 (10) y 3 (11) hasta alcanzar el PUNTO 76, ubicado en el ángulo Sur del fondo del lote 3 (11) para luego, nuevamente adoptar rumbo Oeste sobre la línea de cierre lateral de este último lote hasta alcanzar una vez más la línea municipal de la traza Este de la calle Marconi donde se encuentra el PUNTO 77.-

Continúa con rumbo Sur sobre la línea municipal de la traza Este de la manzana 8 (106), hasta interceptar la línea divisoria con la manzana A-B-C (C40 - S00 - Mz107) donde encuentra el PUNTO 78, para luego adoptar rumbo Oeste y sobre dicha línea divisoria alcanzar la línea de cierre lateral del lote 1 de la Mn A-B-C (107) donde se encuentra el PUNTO 79.-

Desde el PUNTO 79 y con rumbo Sur el límite recorre en forma ininterrumpida las líneas de cierre lateral y sus prolongaciones sobre calles públicas de los siguientes lotes y manzanas: Lote 1 (14), Mn A; 1 (15) y 2 (25), Mn B; 1 (26) Mn C; (C40 - S00 - Mz107); Lote 1 Mn A; 1 y 2 Mn B (C40 - S00 - Mz110); 1 (17) y 2 (18) Mn C (C40 - S00 - Mz111); 1 Mn D (C40 - S00 - Mz112); hasta alcanzar el PUNTO 80, que se ubica en el ángulo SE de la línea de fondo de este último lote.-

Desde el PUNTO 80 y con rumbo Oeste por la línea de fondo de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y lateral del 7 de la Mn D (112) hasta alcanzar la línea municipal de la traza Este de la calle Chile donde se ubica el PUNTO 81 y desde allí hasta el ángulo NO del lote b de la Mn 4 (C41 - S00 - Mz44 - P17) donde se encuentra el PUNTO 82, para luego recorrer con rumbo Este la línea divisoria de los lotes b (17) y a (16) de la misma manzana hasta el PUNTO 83, que se ubica en el ángulo NE del lote a (16) sobre la línea municipal de la traza Oeste de la calle Chile.-

Con rumbo Sur, el límite se apoya sobre la línea municipal de la traza Oeste de la calle Chile hasta alcanzar el PUNTO 84 en el ángulo SE del lote 19 de la Mn 15 (C41 - S00 - Mz35 - P19) y desde allí, con rumbo Este recorre la línea de fondo del lote EV de la Mn 107 (C41 - S00 - Mz51 - PEV) hasta el ángulo NO del lote EV de dicha manzana donde se encuentra el PUNTO 85, para luego adoptar el rumbo Sur hasta alcanzar el ángulo SO del EV sobre la línea municipal de la traza Norte de la calle Sayago donde se localiza el PUNTO 86. Luego cruza la mencionada calle hasta el ángulo NE del lote 1 de la Mn 108 (C41 - S00 - Mz51 - P1) donde se encuentra el PUNTO 87 y desde allí, con rumbo SE primero y SO después, recorre la línea municipal de la traza Oeste de la calle Santa Teresa de Calcuta hasta alcanzar el ángulo SE del lote 5 de la Mn 109 (C41 - S00 - Mz51 - P5) donde se encuentra el PUNTO 88.-

Con rumbo Oeste el límite se apoya sobre la línea de cierre lateral de los lotes 5 y 6 de la Mn 109 (51) hasta la línea municipal de la traza Este de la calle Oñativa donde se encuentra el PUNTO 89, para luego, con rumbo Sur continuar por dicha línea municipal hasta alcanzar igual límite correspondiente a la calle Maradona donde es posible localizar el PUNTO 90. Luego, el límite cruza la mencionada calle con rumbo S-SE hasta alcanzar el ángulo NO del EV de la Mn 110 (51) donde se ubica el punto 91. Adoptando el rumbo Sur sobre la divisoria del EV y el lote 1 hasta llegar a la localización del PUNTO 92 sobre la línea de fondo del mencionado lote 1 de la Mn 110 (C41 - S00 - Mz51 - P1).-

A partir del PUNTO 92 y con rumbo Este el límite recorre la línea de cierre Norte hasta alcanzar el ángulo NE del lote 26 Mn S/D (C41 - S00 - Mz52 - P14) donde se encuentra el PUNTO 93 y desde allí adoptando el rumbo Sur recorre la línea de cierre lateral de los lotes 26 (14) y 4 (47) hasta el PUNTO 94, que se encuentra en el ángulo SE de este último lote. Luego, el límite adopta rumbo Oeste sobre la línea de fondo del mismo lote 4 (47) y continúa con igual rumbo sobre la divisoria de los lotes 5 (48) y A1 (65) de la Mn S/D (52) hasta alcanzar el ángulo NO del lote A1 (65) sobre calle

Filipinas donde se ubica el PUNTO 95. A partir de allí, una línea quebrada con rumbo Sur acompaña la línea divisoria de los lotes A1 (65) y A2 (63) hasta alcanzar el PUNTO 96, que se encuentra sobre el ángulo SE de la línea de fondo del mencionado lote A2 (63). -

Desde el PUNTO 96 y con rumbo Este el límite alcanza el ángulo NO del lote 12 Mn S/D (C41 - S00 - Mz52 - P11) donde se localiza el PUNTO 97, para luego adoptar rumbo Sur y alcanzar el ángulo SO de dicho lote donde se localiza el PUNTO 98.-

Desde el PUNTO 98 y con decidido rumbo Este el límite recorre la línea de fondo de los lotes de la Mn 6 (C41 - S00 - Mz23) del loteo "Las Rosas" hasta alcanzar el PUNTO 99, que se encuentra en el ángulo NO del lote 20 (9) de dicha manzana. Luego, con rumbo Sur recorre el cierre lateral Oeste del lote 20 (9) hasta la línea municipal de la traza norte de la calle Alemania y por esta hasta interceptar el cierre lateral Este de lote 20 (9) donde se ubica el PUNTO 100.

Luego, con rumbo Sur alcanza el vértice NE del lote 21 de la Mn 13 (C41 - S00 - Mz32 - P21) donde se localiza el PUNTO 101 y desde allí, recorrer la línea de fondo de los lotes de la Mn 13 (32) hasta el vértice SE del lote 8 donde se encuentra el PUNTO 102.-

Desde el PUNTO 102, con rumbo Oeste, el límite recorre la línea de cierre del EV de la Mn 12 (C41 - S00 - Mz31 - PEV) hasta alcanzar la línea de fondo del lote 31 (14) de la misma manzana donde se localiza el PUNTO 103 y desde allí, con rumbo Sur recorre la línea de fondo de los lotes 31 (14), 32 (15), 33 (16), 34 (17), 35 (18), 36 (19), 37 (20), 38 (21), 39 (22), 40 (23), 41 (24) y 42 (25)

donde se localiza el PUNTO 104 en coincidencia con el ángulo SE de dicho último lote sobre calle Ayacucho. Luego, con rumbo Oeste recorre la línea municipal de la traza Norte de la calle Ayacucho hasta alcanzar el ángulo SO del lote 26F de la Mn 3 (C41 - S00 - Mz34 - P23) donde se encuentra el PUNTO 105.-

Desde el PUNTO 105, con rumbo S-SO el límite cruza la calle Ayacucho hasta alcanzar el ángulo NO del lote 30 de la Mn A (C41 - S00 - Mz61 - P2) donde se ubica el PUNTO 106 y desde allí, con rumbo Sur recorre la línea de cierre del mencionado lote hasta el ángulo SO donde se encuentra el PUNTO 107, desde donde adopta un rumbo Este hasta llegar al ángulo NE del lote 2 de la Mn S/D (C41 - S00 - Mz55 - P2) del loteo Samuel Bustos donde se encuentra el PUNTO 108, para luego, con rumbo Sur, recorrer la línea de cierre lateral y de fondo de los lotes 2 y 2pte (3) de dicho loteo hasta el ángulo Este - SE de este último, donde se halla el PUNTO 109.-

Desde el PUNTO 109, con rumbo Oeste, el límite recorre la línea municipal Sur del lote 2pte de la Mn S/D (C41 - S00 - Mz55 - P3) hasta su intercepción con la línea municipal de la traza Oeste de la calle Las Magnolias donde se ubica el PUNTO 110 y desde allí, con rumbo Sur sobre la mencionada línea municipal alcanza el ángulo Sur del lote 7 de la Mn J (C41 - S00 - Mz55 - P6) donde se encuentra el PUNTO 111, para luego adoptar un rumbo E - SE, cruzando la calle Las Magnolias y Las Rosas hasta alcanzar el ángulo NE del lote 6A de la Mn D (C41 - S00 - Mz13 - P16) del loteo Villa Independencia donde se encuentra el PUNTO 112.-

Luego, con rumbo Este, el límite cruza nuevamente la calle Las Magnolias y en coincidencia con la línea municipal de la traza Sur de la calle Las Rosas llega hasta el ángulo NE del lote 10 de la Mn F (C41 - S00 - Mz11 - P3) donde se ubica el PUNTO 113 para luego adoptar rumbo Sur y recorrer la línea de cierre de los lotes 10 (3) y 9 (4) de esa manzana y continuar con igual rumbo salvando la calle Clavel del Aire en coincidencia con la línea de fondo de los lotes 9 (10), 8 (11), 7 (12), 6 (13) y 10 (14) de la Mn Gbis (C41 - S00 - Mz10) hasta donde se ubica el PUNTO 114.-

Seguidamente, con rumbo O-SO, el límite cruza la calle Los Amarantos hasta alcanzar el ángulo NE del lote 4 de la Mn S/D (C41 - S00 - Mz57 - P4) del loteo

aprobado el 22/04/2004 donde se ubica el PUNTO 115 y luego con decidido rumbo Sur recorrer el cierre lateral de dicho lote hasta alcanzar su línea de fondo donde se localiza el PUNTO 116 y desde allí, con rumbo Oeste recorrer la línea de fondo de los lotes 4, 5, 6, 7 y 8 hasta interceptar el cierre lateral del lote 9 donde se encuentra el PUNTO 117, para luego, nuevamente con rumbo Sur y sobre la línea de cierre del lote 9 alcanzar la línea de fondo del lote 19, donde se encuentra el PUNTO 118, desde donde cambia de rumbo al E-SE recorriendo la línea de fondo de los lotes 19, 20, 21 y 22 en cuyo ángulo Este se ubica el PUNTO 119. -

Desde el PUNTO 119, con rumbo Oeste, el límite se apoya en la línea de cierre del lote 22 hasta alcanzar la línea municipal de la traza este de la calle Las Magnolias donde se encuentra el PUNTO 120 y desde allí, con rumbo E-SE, recorre un breve trecho de la línea municipal mencionada hasta alcanzar el ángulo norte del frente lote 23 siempre del loteo con aprobación del 22/04/2004 donde alcanza el PUNTO 121, para luego adoptar el rumbo E-NE recorriendo el cierre lateral del mencionado lote hasta su línea de fondo donde se encuentra el PUNTO 122, desde donde, con rumbo cambiante al Sur, luego al Este y después nuevamente al Sur recorrer la línea de fondo de los lotes 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 hasta el ángulo SE de este último lote donde se encuentra el PUNTO 123.-

Desde el PUNTO 123, con rumbo al Oeste el límite alcanza el ángulo SE del lote 55 de la Mn 8 (C41 - S00 - Mz57 - P55) donde se ubica el PUNTO 124 y desde allí, con rumbo Sur recorre en forma continuada el cierre lateral del lote 23 de la Mn 33 (C41 - S00 - Mz99 - P23) y del lote 15 de la Mn 01 (C41 - S00 - Mz68 - P17) hasta el vértice de unión con la línea de fondo del lote 8 (10) de la misma manzana donde se encuentra el PUNTO 125 para luego, con una leve corrección del rumbo hacia el S-SO recorrer la línea de cierre de este último lote hasta alcanzar la línea municipal de la traza Norte de la calle Basaldúa donde se ubica el PUNTO 126.-

Desde el PUNTO 126 y con rumbo Oeste recorre la mencionada línea municipal hasta alcanzar el PUNTO 127, que se encuentra en el ángulo SO del lote 2 de la mencionada Mn2 (C41 - S00 - Mz68 - P4), para luego, con rumbo nuevamente Sur cruzar la mencionada calle y recorrer la línea municipal de la Mn EV hasta alcanzar el PUNTO 128, que se ubica en el ángulo NO del lote 1 de la Mn 2 (C41 - S00 - Mz68 - P1). -

Desde el PUNTO 128, con rumbo Este, sobre la línea municipal de la traza Sur de la calle Antonio Berni, en el ángulo NE del lote 7 de la misma manzana, se encuentra el PUNTO 129 y luego, desde allí, con rumbo Sur en coincidencia con la línea de fondo y de cierre de los lotes del loteo "Sol y Río", el límite se dirige en línea recta hasta alcanzar el PUNTO 130, que se localiza en el ángulo SE del lote 3 de la Mn 7 (C41 - S00 - Mz73 - P3) de dicho loteo. Continúa, con rumbo Oeste por la línea municipal de la traza Norte de la calle Quinquela Martín hasta el ángulo SO del lote 8 de la Mn 9 (C41 - S00 - Mz75 - P8) donde se encuentra el PUNTO 131 y continúa cruzando la calle Raúl Soldi hasta alcanzar el ángulo NE de la Mn EV (C41 - S00 - Mz77 -PEV) donde se encuentra el PUNTO 132 y luego, primero con rumbo Oeste y luego Sur recorrer la línea municipal del EV sobre calle Quinquela Martín y Spilinbergo hasta alcanzar el PUNTO 133, que se localiza en la intercepción de dicha línea municipal con el límite del Ejido de la Ciudad.

Desde allí, con rumbo Este, el límite de la Zonificación, coincide con el límite del Ejido hasta alcanzar el PUNTO 134 en el ángulo SE del EV del loteo "Sol y Río.-

Desde el PUNTO 134, manteniendo igual rumbo al Este el límite de la zonificación coincide con el límite del Ejido con San Antonio de Arredondo hasta alcanzar el Vértice 63 en donde se identifica el PUNTO 135 y desde allí, con rumbo predominantemente Norte el límite de la zonificación coincide con la línea quebrada,

que determina el límite del ejido con Malagueño, reconociendo los Vértices 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36 y 35 para relacionar los PUNTOS 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 144, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 y 161.-

Luego, desde el PUNTO 161 (Vértice 35 del plano de límite del ejido con Malagueño) el límite de la zonificación cruza en línea recta la autopista Justiniano Allende Posse hasta alcanzar la traza Norte de dicha vía en coincidencia con el poste de madera identificado con el No. 611 del lote 2113 - 4521 en el plano de subdivisión expediente 033-007384/05 correspondiente al Vértice 34 del plano de límite del ejido con Malagueño, donde se ubica el PUNTO 162.-

Desde el PUNTO 162 el límite recorre la traza Este de la Autopista con decidido rumbo Sur, reconociendo los Vértices 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23 y 22 del plano de límite del ejido con Malagueño denominándose en forma correlativa y coincidentes uno a uno como PUNTOS 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173 y 174 respectivamente los cuales pueden ser ubicados en el terreno por medio de los postes de madera Nos. 610, 71, 70, 69, 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603 y 602 del lote y expediente mencionados en el párrafo anterior.-

A partir del PUNTO 174 el límite cambia el rumbo al Este hasta alcanzar el PUNTO 175 que coincide con el Vértice 21 sobre el mojón No. 47 del lote que viene siendo referencia del recorrido de la poligonal descrita. Luego, cambia nuevamente el rumbo adoptando sentido Noreste y luego de recorrer 1922,32m alcanza el PUNTO 176, que coincide con el Vértice 20 sobre el mojón 46 para después, recorrer por medio de una línea quebrada, con rumbo Norte los vértices 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12 y 11 del plano de límite del ejido con Malagueño denominándose en forma correlativa y coincidentes uno a uno como PUNTOS 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 y 185 respectivamente los cuales pueden ser ubicados en el terreno por medio de los mojones Nos. 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38 y 37 del lote 2113-4521 del plano de subdivisión 033-007384-05.-

A partir del PUNTO 185 el límite de la ZONA AP abandona junto con la traza del plano de límite del ejido con Malagueño la línea de cierre del lote 2113-4521 para continuar su recorrido por medio de una línea quebrada con decidido rumbo Norte hasta alcanzar el mojón 263 de la parcela 2113-4523 donde se apoya el Vértice 3 y donde se ubica el PUNTO 193, reconociendo en los Vértices 10, 9, 8, 7, 6, 5 y 4 del plano de límite del ejido con Malagueño los PUNTOS 186, 187, 188, 189, 190, 191 y 192.-

A continuación del PUNTO 193 el límite de la zonificación alcanza el PUNTO 194 en coincidencia con el vértice 2 sobre el mojón 417 del lote en cuestión, para luego cruzar perpendicularmente la ruta provincial A74 hasta alcanzar la traza Norte de la misma donde se encuentra el PUNTO 195 y desde allí adoptar rumbo Oeste-suroeste sobre la misma traza recorriendo en forma indistinta dicha traza o la cota de máxima inundación (+35) hasta alcanzar el ángulo Suroeste del lote cuya designación catastral es C39 - S03 - Mz 74 - Parc 06 donde se ubica el PUNTO 196.-

Desde el PUNTO 196 el límite recorre la línea de cierre de la mencionada parcela hasta interceptar la su línea municipal en donde se ubica el PUNTO 197, para luego cruzar en línea recta la traza de la ruta provincial A74 hasta encontrar el mojón 113 del lote 2113-4616 del plano de subdivisión 033-007385-05 en donde se localiza el PUNTO 198.-

Desde el PUNTO 198 el límite recorre con rumbo Sur sureste la línea de cierre de los lotes 2113-4616 y 2113-4115 del mencionado plano de subdivisión reconociendo los mojones 112, 111, 110, 109, 108 y 625 donde se ubican respectivamente los PUNTOS 199, 200, 201, 202, 203 y 204 para luego completar el polígono por medio

de una línea recta que cruzando la autopista Justiniano Allende Posse se vincula con el ángulo Sur del lote 16 de la Mn 56 (C40 - S02 - Mz70 - P16) donde ubica el PUNTO 0.- **Este Inciso se modificó por Ordenanza 5310, promulgada de hecho el 30/07/2010, rige a partir de su publicación en Boletín Municipal. (ver texto completo de la Ordenanza en archivo fuera del Código)**

Incisos agregados por Ordenanza 6010 29/7/2015)

i1) Área Protegida intangible: Área de preservación ambiental, sobre las que se deberán guardar las condiciones del ambiente natural, evitando su degradación actual y futura. Corresponde a la poligonal del Área Protegida 1 delimitada por Ordenanza N° 5310, con excepción de los terrenos comprendidos en los incisos i.2 e i.3.

i2) Área Protegida Ocupada preexistente:

Corresponde a todas las parcelas ya intervenidas con equipamientos y/o viviendas y/o con proyectos de urbanizaciones aprobados a la fecha de promulgación de la presente. A los fines de su reglamentación se definen dos categorías de Áreas Protegidas Ocupadas preexistentes a saber:

i.2.1): Área Protegida Ocupada Preexistente con Equipamientos Recreativos y/o Educativos: Áreas ya ocupadas por equipamientos con destino cultural, recreativo y/o deportivo existentes, previos a la sanción de la presente.

Comprende:

- Complejo Turístico Recreativo Aerosilla.
- Vía Crucis, recorrido turístico religioso camino a La Cruz.
- “Parque Recreativo-Educativo Natural Protegido Sol y Río”.
- Complejo Turístico Recreativo y Deportivo Parque de Montaña (del Rally).
- Aula Ambiental.

i.2.2): Área Protegida Ocupada Preexistente con uso Residencial: Áreas sobre las que se encuentran localizados proyectos de urbanización ya aprobados por Ordenanza especial y/o urbanizaciones ya consolidadas previas a la sanción de la presente, en tanto y cuanto pueda cumplimentar con los requisitos y exigencias impuestas por la normativa provincial y municipal aplicable en la especie.-

- Proyecto de Urbanización previsto por Ordenanza N° 4850.
- Urbanización sobre terrenos Nomenclatura Catastral: Circ.: 40 Secc.: 00 Manz.: 106 Parc.: 623 y 625 con acceso desde calle Marconi.

i3) Área Protegida con Servicios de Infraestructura y Equipamiento Estratégico: Área destinada al desarrollo de proyectos de Infraestructura de Servicios y Equipamiento a escala urbana, necesarios para el desarrollo de la Ciudad.

Comprende:

- a) Los predios de propiedad del Estado Municipal ubicados a ambos márgenes de la variante Costa Azul de la Autopista Justiniano Allende Pose, en los que se encuentra localizada la Planta de Deposition Final de Residuos Sólidos Urbanos, la Planta Potabilizadora de Agua y la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales.
- b) Aquellos originalmente destinados a Cantera Municipal, hoy desactivados para ese uso.
- c) Playa de Estacionamiento vehículos de gran porte.
- d) Cementerio Municipal.
- e) Y todos aquellos otros proyectos necesarios para el desarrollo local futuro ubicados en los

predios del Estado Municipal expresados en el punto a) del presente inciso, los que deberán ser aprobados conforme a lo establecido en el Artículo 4.1.13.

Incisos agregados por Ordenanza 6010 29/7/2015)

i) Zona Protegida (A.P.2.)

Declarase Area Protegida 2 (AP2) las zonas comprendidas dentro de la Zona "c" desde el límite de la zona "a" de prestación permanente de servicios y zona "b" de ampliación de los mismos hasta colindar con igual zona de Municipios o Comunas próximas o hasta donde sea posible en todos los rumbos y a efectos del ejercicio del Poder de Policía establecido por ley N° 8102.- **TEXTO ORD. 4280**

K)Corredores: (incluye modif. Ord. 4050 y Ord. 5774)

Defínese como Corredores a las siguientes vías:

C1.- Av. San Martín desde Nahuel Huapi y España hasta Uruguay y continuando por ésta hasta José H. Porto.

Tramo 1: Av. San Martín desde Nahuel Huapi y España hasta Esparta y Robert Koch, ambos frentes.

Tramo 2: entre Esparta y Robert Koch hasta Uruguay y por ésta hasta José H. Porto.-

C2.- Av. Libertad desde San Martín hasta Alberdi .

C3.- Av. Cárcano desde Libertad hasta calle Los Amarantos.-

Tramo 1: Lotes frentistas a Av. Cárcano desde Av. Estrada hasta Champaqui. Y desde límite sur del Loteo Asociación Cultural San Martín hasta Ayacucho.-

Tramo 2: Frentistas a Cárcano desde Champaqui hasta Sarasate.-

Tramo 3: Frentistas a Av. Cárcano, desde Sarasate hasta la línea de límite sur del Loteo Asociación Cultural San Martín. Y desde Ayacucho hasta calle Los Amarantos.-

C4.- Av. Yrigoyen desde Av. San Martín hasta Av. Costanera.-

C5.- Parcelas frentistas de la Avenida Arturo U. Illía sobre la traza Este, desde calle Medrano hasta Avenida Uruguay.-

Agregado por Ord.5774 (23/10/13)

L) Áreas Especiales (A.E.) : Defínese como Áreas Especiales a: **(incluye modif. Ord. 4050)**

A.E.1 Las parcelas colindantes con el lote N° II de la manzana S/D (Paseo de Los Artesanos) ubicado en la intersección de las calles Las Heras y Leandro Alem.-

A.E.2. (Aerosilla): Abarca las parcelas comprendidas en el tramo de calle Florencio Sánchez, entre calles Misiones y Complejo Aerosilla, ubicadas en la Manzana 074.- Ver además art. 11.3.- (Cubiertas sobre los espacios verdes)-

A.E.3: Comprende los lotes ubicados dentro de la poligonal conformada por la calle Presidente Teniente General J. D. Perón, Pasaje 4, Pasaje 5 y Pasaje 1.

A.E.4.- (Peatonalización Mixta) La comprendida por las Avenidas 9 de Julio y General Paz , en el tramo entre el puente Carena y calle San Lorenzo, y toda otra ampliación que se haga de la misma.-

A.E.5.- Comprende los lortes frentistas a las siguientes calles:

Avellaneda: desde Uruguay hasta Lincoln.

Pedro Cassano

Solis: desde Uruguay hasta Avellaneda

Azopardo: entre H. Yrigoyen y Lincoln

Lincoln: desde Av. San Martín hasta Azopardo.

H. Porto: entre Sarmiento y Emerson, lotes con frente Sur

Sarmiento entre H. Porto e Hiroshima.

Roma: de Roca a 9 de Julio

9 de Julio: de Sarmiento a Roca, lotes con frente Este

9 de Julio: de Roca a Roma, ambos frentes

José Hernández: desde su nacimiento hasta Alem, lotes con frente al Norte.-

José Hernández: desde Alem al 200 hasta Alem al 300, ambos frentes.

Pje Sorrentino

J. B. Justo: desde Pje Sorrentino hasta Punilla

Ribera.

Estados Unidos

J.B.Gonzalez y Entre Ríos: lote con frente al oeste

A.E.6.- Sector comprendido por frentistas de Avenida Perito Moreno entre calles Madrid y Estocolmo.- **Texto agregado por Ordenanza 4592 - (25/04/06)**

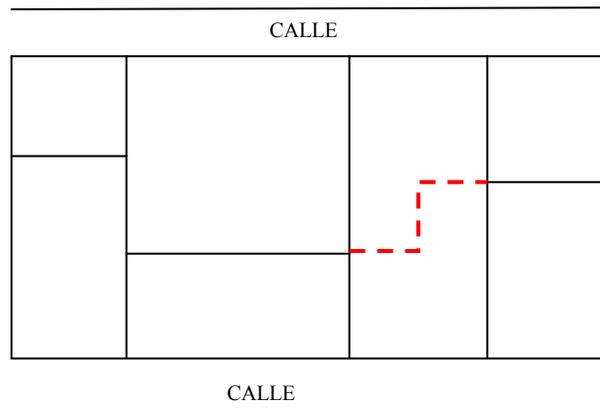
“A.E.7.- Comprende el tramo de Bv. Sarmiento entre Av. 9 de Julio y Av. Uruguay, la Plazoleta del reloj Cu-Cú y su entorno visual comprendiendo éste las fachadas y edificios que se ubican en la vereda norte de Av. Uruguay entre Ameghino y Pasaje Uruguay, regulándose el uso del espacio de dominio público y aquel comprendido entre la Línea Municipal la nueva Línea de Edificación prevista en el presente Código, la publicidad ubicada en este sector como así también aquella susceptible de ser observada desde el espacio público, todo ello de acuerdo a lo establecido por el Artículo 9.9. DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONA- Inciso 9.9.5” **Zona agregada por Ordenanza 5974 - (17/3/2015)**

m). -Áreas de Interés Ambiental sujetas a concertación (AIA):
Comprende A las parcelas cuya designación Catastral es:
39 -02 - 065 lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 con frente a Av. Costanera y Av. San Martín y 42 - 02 - 053 lotes 2p, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, con frente a Av. Càrcano y Futura Costanera sobre Río San Antonio
Las planchetas catastrales de las parcelas referidas forman parte de la presente ordenanza.
Inciso agregado por Ordenanza 5344 - Vetada e insistida promulgada el 3/1/11

3.1.1.1.- Lotes con frentes a más de una calle, afectados por más de una zona edilicia:

En el caso de lotes con frente a dos calles que estuvieran alcanzadas cada una por una zona edilicia diferente, la línea divisoria de las mismas atravesará al lote en cuestión por la línea que une las líneas de fondo de los dos lotes colindantes a él o por su línea media,

lo que resultare más equitativo en la partición.



Inciso 3.1.1.1 - agregado por Ordenanza 5650 – 28/12/2012

3.1.1.2 – DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Definida la nueva zona AC aprobada por la presente Ordenanza y hasta tanto se redetermine el resto de la zonificación del ejido urbano será de aplicación la siguiente norma transitoria:

“En las parcelas que, estando incluidas en la nueva zona AC y sus Sub-zonas, estuvieran asimismo dentro de otra zona urbana predeterminada en el presente Código de Edificación con anterioridad, serán de aplicación los nuevos factores edilicios determinados para la Sub-zona AC (AC1, AC2, AC3 o AC Institucional) que le correspondiera, quedando a todos los fines normativos excluida de toda otra zonificación preexistente”.

Inciso 3.1.1.2 - agregado por Ordenanza 5650 – 28/12/2012

3.1.2.- DIMENSIONES DE LOTES.-

- a) **Área “A.C.”:** Los lotes tendrán un frente mínimo de quince (15) metros y una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados.- **modificado por Ordenanza 5650 – 28/12/2012**
- b) **Corredor C1 Tramo 1 y 2:** Los lotes tendrán un frente mínimo de veinte (20) metros y una superficie mínima de ochocientos (800) metros cuadrados.-
- c) **Corredor C2:** Ídem Área A.C.3.-
- d) **Corredor C3 Tramo 1:** Ídem Área A.C.2.-
- e) **Corredor C3 Tramo 2:** Los lotes tendrán un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 450 m².-
- f) **Corredor C3 Tramo 3:** Ídem Área A.C.5.-
- g) **Corredor C4:** Ídem Área A.C.2.-
- h) **ZONA “B” y “D”:** Los lotes tendrán un frente mínimo de quince metros (15) y una superficie mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.-
Se aceptará una superficie mínima de trescientos (300 m²) y frente mínimo de doce

(12) metros por lote en Zona "B", cuando esto sea solicitado por gremios, sindicatos, agrupaciones sindicales o cooperativas obreras, o cualquier otra institución de bien público que acredite personería jurídica, para la construcción de viviendas individuales de uso familiar en beneficio de sus afiliados. en todos los casos deberá ser aprobado por el Concejo Deliberante.-

i) Zona D anexa. Los lotes tendrán un frente mínimo de dieciocho (18) metros y una superficie mínima de ochocientos (800) metros cuadrados - **Inciso agregado por Ordenanza 5585 - (26/9/12)**

j) ZONA "B2": Los lotes tendrán un frente mínimo de 18,00 m. y una superficie de 750 m²

k) ZONA "E":

Lote mínimo = 2.000 m² con un frente mínimo de 30,00 mts.-

k.) Corredor C5: no se admiten nuevas subdivisiones de lotes.-

Inciso agregado por Ord.5774(23/10/13)

l) ZONA "U.P.":

Lote mínimo = 1.000 m² y un frente mínimo de 20,00 mts. Ver Art. 4.1.8., Zona U.P.
Texto según Ordenanza 5177 (28/10/09)

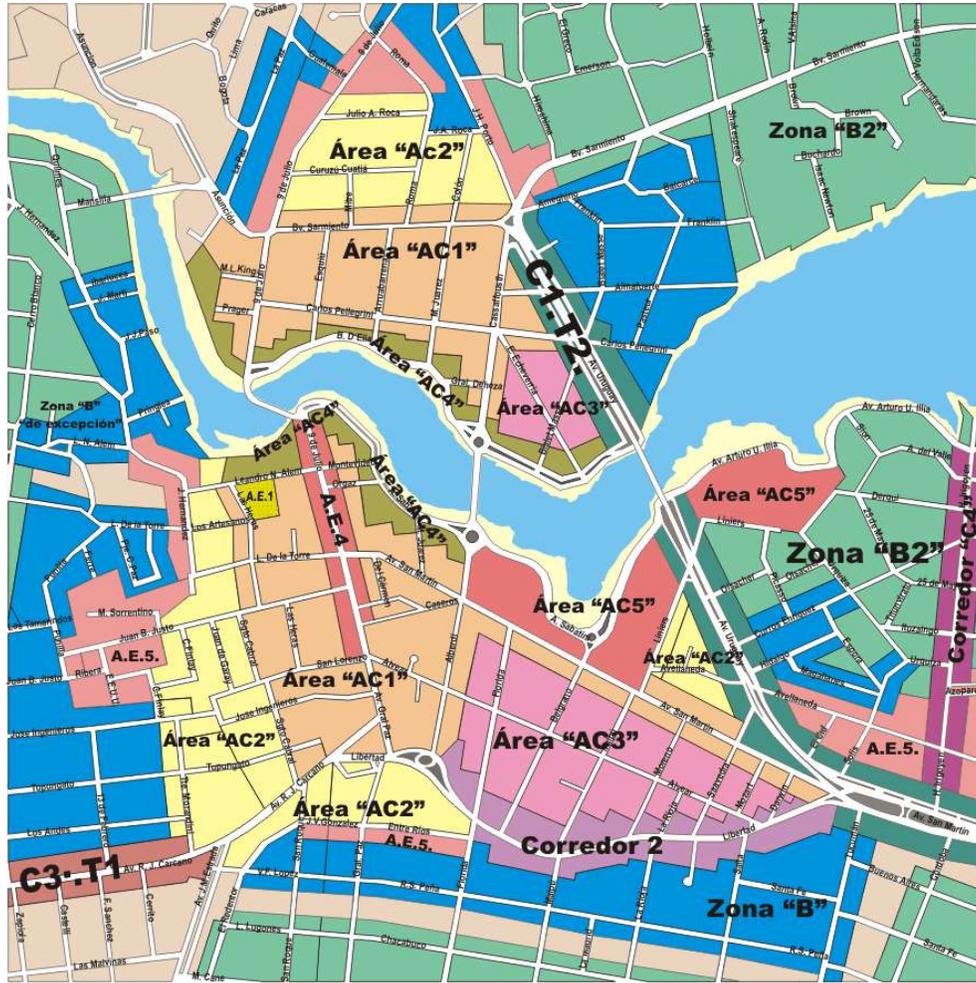
p) -TEXTO ORD. 4275 Y 4339- INCISO DEROGADO POR ORD. 4552- modificada por 4603

3.1.3.- PLANO DE ZONAS.-

El plano de la ciudad de Villa Carlos Paz confeccionado a este efecto, forma parte del presente Código.-

Plano Modificado por Ordenanza 5585 (26/9/12) Zona D Anexa y Ordenanza 5650 -Zona AC- (28/12/12) –

- Plano de Zona incorporando sobre los lotes con frente a la traza del corredor, un grafisco de rayas negras sobre el color beige dominante, para diferenciar el corredor 5 (C5) del correspondiente a la Zona B y B2 (De acuerdo a plano Anexo I Ver en Oficialía Mayor) –Según Ordenanza 5774 (23/10/2013)



Plano Modificado por Ordenanza 5585 (26/9/12) Zona D Anexa - Ver en Oficialía Mayor

USOS DEL SUELO - Art. 4°

Artículo 4.- DE LOS USOS DEL SUELO -

4.1.- USOS DEL SUELO.-

Denominación "A.C" modificada por Ord. 5650 (28/12/12)

4.1.1.- Zona A.C.

Usos del suelo dominante: Mixto, Comercial, recreativo, institucional, residencial individual y colectivo, hotelería, servicios e industrial inocuo.-

En todos los casos serán de aplicación las disposiciones del artículo 11°.- **Texto modificado por Ord. 5650 (28/12/12)**

4.1.2.- ZONA A.C. 2:

Ídem a A.C.1 solo que no se admite edificación en torre.-

4.1.3.- ZONA A.C.3:

Ídem a zona A.C.1 solo que no se admite edificación en torre. No será de aplicación el retiro de frente de 4,00 m.(E.V.).-

4.1.4.- ZONA A.C.4:

Ídem zona A.C.1 solo que no se admite edificación en torre.-

4.1.5.- ZONA A.C.5:

Solo mixto comercial, recreativo, institucional, deportivo, residencial individual y colectivo, hotelería. No se admite edificación en torre.-

4.1.6.- CORREDORES:

C.1. Tramo 1: Ídem a A.C.1, solo que no se admite Edificación en torre.

C.1. Tramo 2: Ídem a A.C.1, solo que no se admite Edificación en torre.

C.2.: Ídem a A.C. 1, solo que no se admite Edificación en torre.-

C.3. Tramo 1: Ídem a A.C.2.-

C.3. Tramo 2: Idem Zona "D"

C.3. Tramo 3: Ídem A.C.5

C.4.: Ídem a A.C.1, solo que no se admite Edificación en torre.

C.5.: Usos del suelo: Residencial: vivienda colectiva y vivienda individual. Hotelaría: hotel, apart hotel, hostería, hostel y residencial. Recreativo gastronómico: bar, restaurantes con o sin música en vivo, heladerías y de reunión social. Turístico - cultural: sala de convenciones, galería de artes, salones de exposición, consultorios médicos, salas para actividades recreativas. Comercial: vivero, playas de estacionamiento medido, venta de artículos de náutica y pesca.

Requisitos para el uso del suelo:

Los locales comerciales deberán tener un frente mínimo de 6 metros.

Usos del suelo no permitidos: Abastecimiento y servicios de escala barrial y/o sectorial (almacén, ferreterías, supermercado, carnicería, verdulería, taller mecánico, reparaciones de máquinas y herramientas, industrias tolerables y molestas), depósitos. Otros conforme artículos 14.7, 14.8 y 14.9; 15.12.2, 15.12.5, 15.12.7, 15.12.8, 15.12.13, 15.12.14, 15.12.15, 15.12.16. **Corredor agregado por Ord. 5774 (23/10/13)**

4.1.7.- ZONA B – B de excepción y B2:

Uso del suelo dominante: Residencial.-

4.1.7.1 - ZONA B Especial Agregado por Ordenanza 5438 (26/9/11) para 400 viviendas –a partir de inclusión en ejido- y modificado por Ordenanza 5672 (07/2/2013)

Uso del Suelo Dominante: Residencial de vivienda Individual con hasta dos unidades de vivienda por lote.

Uso del suelo no permitidos: Industrias molestas, nocivas y peligrosas, servicios como talleres mecánicos, metalúrgicos, depósitos en general, y otras actividades similares no enunciadas en el presente artículo.

4.1.8.- ZONA U.P. (Urbanización Parque):

4.1.8.- ZONA U.P. (Urbanización Parque):

Uso del suelo dominante: residencial de vivienda individual con no más de una vivienda por lote.-

Uso del suelo condicionado: Vivienda colectiva, hotelería, industrial y comercial de servicio, recreativo e institucional, son sus condiciones:

a) Vivienda Colectiva: se entiende por vivienda colectiva el agrupamiento de más de cuatro viviendas individuales por lote (viviendas aisladas o agrupadas libremente en el espacio verde) y/o edificación única destinada a departamentos, con espacios de circulación de uso común. El lote mínimo para su realización será de una (1) hectárea.- Unidades de Viviendas: una (1) unidad cada 1000 m2. de superficie de lote.-

b) Hotelería: Alojamiento temporario en cualquiera de sus características y número de plazas. Lote mínimo para su realización: una (1) hectárea.

c) Industrial y Comercial de Servicios: Locales comerciales cuya superficie destinada a venta no supere los 100 m2. Industria de servicio, inocuas de pequeña dimensión para la elaboración de productos cuya transformación no produzca impacto ambiental de cualquier naturaleza (panaderías, heladerías, fábricas de pasta, dulces, etc.)

d) Recreativo e Industrial: Clubes deportivos, recreativos, en lotes mínimos de una (1) hectárea, Locales bailables, confiterías, restaurantes, edificación destinada a equipamiento educacional, administrativos, etc.-

Todos los usos condicionados indicados deberán cumplimentar los siguientes requisitos para su aprobación: características de diseño que no afecten el paisaje del entorno, no podrá haber arquitectura de carácter transitorio.- Aislamiento acústico, tratamiento de los espacios verdes, incorporación de las playas de estacionamiento en su propio predio.-

Uso del suelo no permitido: Comercial cuyos locales de venta superen los 100m2. de superficie (incluye supermercados con tinglados de grandes luces); industrias molestas, nocivas peligrosas, servicios como talleres mecánicos, metalúrgicos, depósitos en general, etc.."**Texto según Ordenanza 5177 (28/10/09)**

4.1.9.- ZONA C:

Ver Art. 3.1.1.- Inc. f)

4.1.10.- ZONA D: Industrial

Uso del suelo dominante: Industrial.-

4.1.10.1 ZONA D: Industrial. Artículo agregado por Ordenanza 5585

(26/9/12)

Uso del suelo dominante: Industrial.

4.1.10.2 ZONA D: Anexa.

Uso del suelo mixto: residencial, comercial, industrial (inocuas y molestas) y de servicios de bajo impacto debiendo contemplar todo lo establecido en el Artículo 19° CONDICIONES EDILICIAS - del la Ordenanza 4021. La aprobación de los proyectos en la ZONA D Anexa deberá realizarse por medio de ordenanza y contar con dictamen del CUPA **Artículo agregado por Ordenanza 5585 (26/9/12)**

4.1.11.- ZONA E: De Interés paisajístico y turístico

Uso del suelo.-

a- Dominante:Residencial de vivienda unifamiliar.-

b- Condicionado:

1- Residencial vivienda colectiva 1 unidad c/400 m2 de terreno.-

2- Hoteleria: alojamiento temporario en cualquiera de sus modalidades y número de plazas. (Hotel apart, Hotel tiempo compartido), etc.-

Lote mínimo 2.500 m2.-

Condicionantes Edilicias

Estacionamiento de todo tipo de vehículos de transporte de pasajeros dentro del predio.-

Tratamiento de espacios verdes con parquización.-

Aislación acústica según zona Ámbito II (Ord. 965).-

Características de diseño adaptadas al paisaje y topografía circundante.-

3- Recreativo – Deportivo: Clubes deportivos y sociales.-

Estacionamiento de todo tipo de vehículos de transporte de pasajeros, dentro del predio.-

Lote mínimo 2 Hectáreas.-

Museos o Instituciones culturales que no provoquen impacto ambiental.-

4- Restaurantes y confiterías:

Distancia a medianeras y contrafrente 3.00 m.; en el frente 4.00 m. destinados a jardín.-

Aislación acustica: según zona Ámbito II (Ord. 965).-

Estacionamiento dentro del predio.-

5- Comercial de servicios:

Comercios de uso diario, Rotiserías, Peluquerías, Venta de Artesanías, Heladerías o similares en locales de hasta 100m2

Tipologías constructivas asimilables al entorno inmediato.-

c- No permitidos: Todos los no encuadrados en los incisos a) y b).-

4.1.12.- PROYECTOS SUJETOS A CONCERTACION Y PROYECTOS SUJETOS A COMPENSACIÓN DE F.O.S. POR ALTURA Título modificado por **Ord. 5650 (28/12/12)**

Por Ordenanza 6024 – Promulgada el 22/9/2015 - se SUSPENDE por el termino de seis meses a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, la vigencia del Art. 4.1.12 PROYECTOS SUJETOS A CONCERTACIÓN Y PROYECTOS SUJETOS A COMPENSACIÓN DE F.O.S. POR ALTURA y concordantes, de la Ordenanza N° 4021 -Código de Edificación y Urbanismo- de la Ciudad de Villa Carlos Paz. Este plazo podrá ser prorrogado por uno de igual término.-

4.1.12.1- PROYECTOS SUJETOS A CONCERTACIÓN FACULTATIVA

Podrán ser aprobados a través de mecanismos de concertación entre el Estado Municipal y los propietarios y a pedido de éstos últimos aquellos proyectos que reúnan las siguientes condiciones: - Texto Ord. N° 5344 -

4.1.12.1.2.- Para proyectos que se localicen en terrenos de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y que sean de Interés Turístico, entendiéndose por tales a aquellos cuya función esté relacionada con el equipamiento e infraestructura destinada a Servicios Turísticos, se podrán concertar condiciones edilicias especiales, a pedido de su propietario.-

4.1.12.1.3.- A fin de promover el final de obra de los mismos, aquellos proyectos de edificios que, contando con previa aprobada en el marco del Código vigente al momento de su presentación y contando a la fecha con bases de estructura resistente o núcleos de servicios ya construidos en función del mismo, se haya visto afectado por modificaciones normativas posteriores y sólo en aquellos casos en que la evaluación del proyecto en cuestión y su adecuación a la nueva normativa merite a juicio del Concejo de Representantes o el Departamento Ejecutivo su tratamiento por esta vía, pudiendo ambos Órganos de Gobierno rechazar su tratamiento sin que ello dé derecho a reclamo alguno por parte de los propietarios.

4.1.12.1.4.- Todo proyecto en cuyo trámite de aprobación, la Ordenanza N° 4.021 establezca la intervención del Consejo de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA). Artículos modificados por Ordenanza 5344 - Vetada e insistida promulgada el 3/1/11).-

4.1.12.2 - PROYETOS SUJETOS A CONCERTACION OBLIGATORIA Texto Ord. 5344 Deberán ser sometidos a los mecanismos de concertación obligatoria Estado municipal-propietarios aquellos proyectos que reúnan las siguientes condiciones:

4.1.12.2.1.- Todo proyecto de unión, subdivisión, ampliación o refacción de construcciones, movimientos de suelos y/o deforestación que afecte a las parcelas a las Áreas AIA determinadas en el inciso "m" del ARTÍCULO 3.1.1 DIVISIÓN DEL EJIDO EN ZONAS.

4.1.12.3 - Aprobación de los Proyectos

En todos los casos establecidos en los incisos 4.1.12.1 y 4.1.12.2 la autorización para la aprobación de los proyectos será otorgada por el Concejo de Representantes mediante Ordenanza, previo dictamen del Consejo de Planeamiento Urbano Ambiental. En caso de aprobarse, la Ordenanza habilitará a la Dirección de Obras Privadas del Municipio a proceder a la aprobación de planos cumplimentado las disposiciones del Artículo 8° de este Código y los contenidos de la Ordenanza de autorización.

4.1.12.4. Por Ordenanza el Concejo de Representantes podrá autorizar o no la aprobación del proyecto, determinar normas edilicias especiales que rijan sobre estas parcelas preservando los intereses públicos (resguardo ambiental colectivo) y los privados (ejercicio del derecho de propiedad) y establecer si correspondiera los cargos compensatorios a cargo del propietario o del Estado Municipal. Dichos cargos deberán estar constituidos por bienes y/o servicios de Interés Público a ceder por parte del propietario al Estado Municipal o de éste a aquel y guardarán relación con el beneficio acordado a aquel o logrado para el propio Estado.

4.1.12.5.-PROYECTOS SUJETOS A COMPENSACIÓN DE F.O.S POR ALTURA: Podrán superar las máximas alturas establecidas en el Artículo 10.1 para la ZONA AC3 y ACI aquellos proyectos que reúnan las siguientes condiciones:

4.1.12.5.1: DE LA COMPENSACIÓN DEL F.O.S.

Los proyectos podrán liberar superficie en Planta Baja, disminuyendo el FOS, destinando la misma superficie cubierta que permitiría el FOS, a superficie cubierta por sobre la altura máxima permitida para la zona AC3 (PB + 3 plantas) y ACI (PB+ 1 planta), destinando este espacio libre en Planta Baja al uso público con conexión a la vereda y acceso desde vía pública.

En esta superficie libre de Planta Baja destinada al uso público está prohibido realizar construcciones que afecten el FOS resultante.

4.1.12.5.2: DE LA LOCALIZACIÓN:

Deberán estar localizados dentro de las poligonales de la zona AC3 y ACI

4.1.12.5.3: DEL USO DEL SUELO:

Los proyectos deberán estar destinados a los usos del suelo permitidos para la zona AC3 y ACI

4.1.12.5.4: DE LA SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA

Los proyectos no podrán superar la máxima superficie cubierta resultante de la aplicación del Artículo 10.1 ZONAS AC3, ACI y demás Artículos del presente Código que inciden sobre estas zonas afectando la superficie máxima a construir (F.O.S. patios mínimos, perfiles de la edificación).

4.1.12.5.5: DE LA ALTURA MÁXIMA:

El proyecto no podrá superar una altura de 20 metros, más una planta de uso común de

4 metros de altura la que no deberá ocupar más del 50% de la superficie de la Planta inmediata inferior.

4.1.12.5.6: DE LOS RETIROS:

Los proyectos que se sometan a compensación de F.O.S. por más altura de la edificación, deberán contar con retiros de frente mínimos de 6 metros y laterales mínimos de 3 metros desde la Planta Baja. Los retiros de contrafrente se determinan por Art. 9.2 y 9.3.-

4.1.12.5.7: DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

En los proyectos por compensación la superficie edificable se determinará deduciendo la superficie construible en PB por el número de pisos máximos admitidos, ajustándose a las condiciones edilicias del presente Código (ventilación, iluminación), hasta un F.O.T. máximo de 3,6.

4.1.12.5.8: DEL RESTO DE LAS CONDICIONES EDILICIAS:

Para el resto de las condiciones edilicias serán de aplicación todo el conjunto de normas que rigen para la zona AC3 y ACI. En los pisos que sobrepasen la altura máxima de AC3 y AI no se aplicará el escalonamiento a 45°. El escalonamiento a 45° se deberá respetar en todos los casos en el último piso de uso común, de todos los lados.

4.1.12.5.9: DEL MECANISMO DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS

Por el término de 180 días a partir de la aprobación del Artículo 4.1.12.4 y a fin de evaluar la marcha del mecanismo de compensación y proponer las adecuaciones normativas que sean necesarias, los proyectos alcanzados por el presente artículo serán derivados por la Dirección de Obras Privadas al Consejo de Planeamiento Urbano Ambiental -CPUA-.

Este organismo analizará los proyectos, pudiendo recomendar las adecuaciones en caso de que correspondiera.-

Artículo 4.1.12 y subsiguientes, modificados por Ordenanza 5650 – (28/12/12)

4.1.13.- ÁREAS PROTEGIDAS

Todos los proyectos públicos o privados y/o acciones de cualquier índole que afecten el territorio alterando sus condiciones ambientales, deberán ser presentados ante el Concejo de Representantes con E.I.A, Es.I.A y Plan de Manejo; y aprobados por Ordenanza del Concejo de Representantes por el sistema de doble lectura y Audiencia Pública, previo dictamen del CPUA.

Los proyectos contemplados en i.2 e i.3 del Artículo 1° deberán presentar Plan de Manejo en el plazo que será fijado por vía reglamentaria por el Departamento Ejecutivo. **Artículo 4.1.13 según Ordenanza 6010 (29/7/2015)**

(el Art. 6° de la Ordenanza 6010 determina: El Departamento Ejecutivo reglamentará a través del Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA) y en el término de 180 días a partir de la vigencia de la presente, los contenidos mínimos que deberán cumplimentar los Planes de Manejo establecidos en el Artículo 3° de la presente Ordenanza)

4.1.13.1.- AREA PROTEGIDA 1 (A.P 1)

4.1.13.1.1.-Área Protegida Intangible: Artículo 4.1.13.1 e incisos 1, 2 y 3 según Ordenanza 6010 (29/7/2015)

Queda prohibida toda modificación de las características topográficas del relieve natural, como así también toda alteración y/o modificación del ecosistema natural existente. Quedan prohibidas las subdivisiones y/o fraccionamientos de lote. Sólo se podrán desarrollar en el Área Protegida Intangible:

- a) Actividades de remediación y preservación de las condiciones ambientales del bosque serrano.
- b) Actividades científicas en el medio natural. Interpretación de ecosistemas, conservación de la flora y fauna. Interpretación de especies.
- c) Servicios ambientales

4.1.13.1.2.- Área Protegida Ocupada Preexistente:

1.-) Área Protegida Ocupada Preexistente con Equipamientos Recreativos: Usos recreativos, deportivos, culturales, educativos y de servicios comerciales de apoyo.

2.-) Área Protegida Ocupada Preexistente con uso Residencial: Uso exclusivamente residencial individual. Una vivienda por lote.

4.1.13.1.3.- Área protegida con Servicios de Infraestructura y Equipamiento Estratégico:

Uso: Infraestructura de Servicios, Equipamientos de servicios a escala urbana.

Artículo 4.1.13.1 e incisos 1, 2 y 3 según Ordenanza 6010 (29/7/2015)

4.1.13.2.- AREA PROTEGIDA 2 (A.P.2)

A los efectos de la aplicación de la competencia municipal establecidos en el Artículo 186° de la Constitución Provincial, toda utilización de la denominada A.P.2 será evaluada por una **Comisión Especial** conformada por los miembros de la Comisión de Obras y Servicios Públicos del Concejo Deliberante y el Ejecutivo Municipal a través de Funcionarios designados a tal efecto. Esta resolverá su autorización o no por Ordenanza especial, en pleno derecho a su poder delegado por la legislación vigente.- **Texto Ord. 4280**

4.1.14 ÁREAS ESPECIALES Artículo agregado por Ordenanza 5627 del 27/11/2012

4.1.14.1. AE1:

Uso del suelo: Espacio Público habilitado para el funcionamiento del Paseo de los Artesanos para la exposición, venta y difusión de trabajos artesanales.-

4.1.14.2. AE2:

Uso del suelo dominante: mixto comercial y residencial.
Uso comercial sobre retiro de frente según Artículo 11.3

4.1.14.3. AE3:

Uso del suelo: mixto residencial y comercial

4.1.14.4. AE4:

Uso del suelo: Comercial de bienes y servicios generales, administrativos y turísticos, residenciales individuales y colectivos, recreativo, cultural y educativo.-
Usos de zona ampliación de veredas desde líneas originales de cordón cuneta hacia línea de centro de calzada: Planteros, bancos, mesas y sillas para uso de confiterías habilitadas a tal fin, sombrillas de acuerdo a lo indicado en Artículo 10.5. La disposición de los elementos citados será determinada y/o modificada con la aprobación de la –Secretaría de Desarrollo Urbano y Ambiente - Dirección de Planeamiento garantizando una correcta funcionalidad de las actividades en el sector .- No se podrá invadir el espacio aéreo de la zona de ensanche de veredas con ningún tipo de cartelería comercial, debiendo en todos los casos y a los fines de la habilitación de carteles tomarse como referencia la línea original de cordón –cuneta previo al ensanche según establece la Ordenanza que regula la publicidad en vía pública.-

4.1.14.5 AE5:

Usos del suelo: Mixto residencial y comercial de bienes y servicios - recreativo, cultural y educativo, administrativo.-

4.1.14.6. AE6:

Usos del suelo: Comercial de bienes y servicios turísticos-recreativos y residencial individual y colectivo.” **Artículo agregado por Ordenanza 5627 del 27/11/2012**

ALINEACIONES - Art. 5°

Artículo 5.-

DE LAS ALINEACIONES.-

5.1.- DE LAS ALINEACIONES.-

5.1.1.- DE LAS LÍNEAS MUNICIPALES Y DE EDIFICACIÓN.

5.1.1.1.- ANCHOS DE CALLES EXISTENTES QUE SE ENUMERAN. Incluye modificación Ord. 4327 y 5770 y

Las calles existentes que se enumeran a continuación y que no tengan el ancho fijado en este artículo, deberán ensancharse paulatinamente y a medida que se formulen nuevas solicitudes de edificación, de acuerdo a las dimensiones que se establecen en este artículo.-

NOMBRE DE LA CALLE	DISTANCIA						Jardín Retiro
	del eje de calle a L.M. o Futura L.M.		del eje de calle a L.E.		Ancho vereda	Ancho calzada	
	Izq.	Der.	Izq	Der.			
Alberdi	5	5	7	7	3	8	---
Alem L.N.: de 9 de Julio al 202 (esq. Hernandez)	6	6	8	8	4	8	---
Almafuerte: Entre Uru guay y Baln. Municipal	6	6	9	9	2	8	3
Almafuerte: Entre Uru guay y Cassaffouth	7	7	7	7	3	8	---
Alvear	10	10	10	10	5	10	---
Ameghino	6	6	9	9	2	8	3
Aristóbulo del Valle	9	9	10	10	5	8	1 Texto Ord. 4327
Aristóteles	9	9	13	13	4	10	4
Artigas	7.50	7.50	11.50	11.50	3	9	4
Atenas	7	7	11	11	3	8	4
Av. Atlántica	Entre L.M. 21		Entre L.E. 28		E=5.00 O=5.00	12	3 Texto Ord. 4327
Av. Arturo Illia	Entre L.M. 21		Entre L.E. 28		E=5.00 O=5.00	12	3 Texto Ord. 4327
Av. Estrada	---	---	---	---	4.80	---	4
Av. Cárcano: desde ex. Canal hasta fin ejido municipal	17	17	17	17	7	20	---
Av Cárcano: desde Gral Paz a Av Libertad	9	9	9	9	3.20	11.60	---

Av. Cárcano : desde Avda. Libertad hasta calle Sargento Cabral	17	17	17	17	Este: 7 Oeste: 5.8	20 m.	(sector incorporado por Ord. 5770 (21/10/13) y modificado por 6044 (19/11/15)
Av. Gral Paz: de San Martín a San Lorenzo	11	11	11	11	7,5	7	---
Av. Gral Paz: de San Lorenzo a Libertad	11	11	11	11	5	12	---
Av. Gral Paz: de Libertad a Entre Ríos	10	10	10	10	4	12	---
Av. Gral Paz: de Entre Ríos a las sierras	7.50	7.50	10	10	3	9	2.50
Av. La Plata: frente Pl. Alberdi	6	6	10	10	2	8	4
	DISTANCIA						
NOMBRE DE LA CALLE	del eje de calle a L.M. o Futura L.M.		del eje de calle a L.E.		Ancho vereda	Ancho calzada	Jardín Retiro
	Izq.	Der.	Izq.	Der.			
Av. La Plata: resto del recorrido	8	8	12	12	3	10	4
Av. Libertad: N. y S.	17	17	17	17	5	24	---
	* Los lotes frentistas a las plazoletas y rotonda que desdoblan la traza de la Avenida Libertad en dos manos de circulación, deben ubicar la LE, a partir de medir 17 metros desde el cordón de vereda de las plazoletas y rotonda ubicados en frente del lote.- Texto agregado por Ordenanza 5915 (25/9/2014) (Ver gráfico relacionado, al final del Cuadro: Anchos de calle...)						
Av. Pacifico	entre L.M.30		entre L.E. 34		6	24	4
Av. 9 de Julio: de Pte Carena a Av. Gral. Paz	11	11	11	11	7,50	7	---
Av. 9 de Julio: de Pte Carena a Bv Sarmiento	11	11	11	11	5	12	---
Av. San Martín: de Gral Paz a Libertad	11	11	11	11	5	12	---
Av. San Martín: de Libertad a España. Retiro de la L. prop. actual 5. m.	25	25	30	30	S/ proy. Pav. 2 ó 5	50	S/proy. Pav. 3 / ---

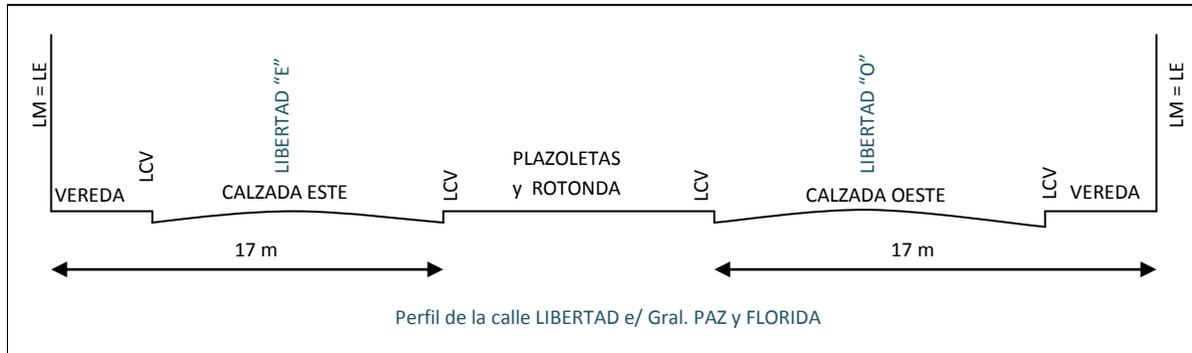
Av. Costanera: (Loteo Metzadour)	10	10	14	14	5	10	4	Texto Ord. 4327
Av. Costanera Margen = E. Margen = O.	-- 13	13 --	-- 13	13 --	5 5	16 16		s/proy. Pavi-ment.
Av. Perito Moreno	10	10	14	14	5	10	4	Texto Ord. 4327
Av. La Habana	10	10	14	14	3 Cantero 2	6 6		4
Av. Cassaffouth	6	6	8	8	3	10	---	
Av. Velez Sarsfield	10	10	14	14	4	12	4	
Av. Uruguay	25	25	25	25	S/proy. Pav. + 5	40	---	
Azopardo:entre Lincoln y Güemes	6	6	6	6	2	8	Ceden 2	
Azopardo:desde Güemes a Artigas	---	---	----	----	3	14	4	
Azopardo: de Esparta a Gutenberg	6	6	6	6	2	8	Ceden 2	
Brasil	7	7	11	11	3	8	4	
Bv. Sarmiento: de 9 de Julio a J. H. Porto.	9.50	10.50	9.5 0	10.50	O.=4 E.=5	11	---	
Bv. Sarmiento: de H. Porto a fin Ejido Municip.	20	20	25	25	5	30	5	
Cabrera J.L. de	10	10	14	14	4	12	4	
Canada	6	6	9	9	2	8	3	
Caseros: eje de calzada a 10 m Este. De L.E. Casa Parroquial.	6.50	6.50	6.5 0	6.50	2.50	8	---	
Clavel del Aire	6	6	9	9	2	8		3
Córdoba	7	7	11	11	3	8	4	
Cluck Cristobal	10	10	14	14	4	12		4
Drago José	6	6	9	9	2	8	3	
	DISTANCIA							
NOMBRE DE LA CALLE	del eje de calle a L.M. o Futura L.M.		del eje de calle a L.E.		Ancho vereda	Ancho calzada	Jardín Retiro	
	Izq.	Der.	Izq	Der.				

Edison hasta Washington	6	6	10	10	2	8	4
El Prado Secc. "A"	7	7	11	11	3	8	4
El Redentor	7	7	11	11	3	8	4
Escalada, Remedios	6	6	9	9	2	8	3
Esparta	6	6	10	10	2	8	4
El Ticiano	10	10	14	14	4	12	4
Fidias hasta finalizar	8	8	12	12	3	10	4
Gob. Alcorta	7	7	11	11	3	8	4
Gob. Alvarez	7	7	11	11	3	8	4
Gob. Ferreyra	7.50	7.50	11.50	11.50	3.50	8	4
Gob. Garzón	8,50	7,50	12,50	11,50	N: 3.50 S: 4.50	8	4
Gob. Nuñez	10	10	14	14	4	12	4
Gob. Ortiz y Herrera	7	7	11	11	3	8	4
Gob. Peña	7	7	11	11	3	8	4
Gob. Roca	10	10	14	14	4	12	4
Gabriela Mistral	12.50	12.50	16.50	16.50	5	15	4
Gral. Soler	10	10	14	14	4	12	4
Güemes- hasta Beetho ben	7.50	7.50	11.50	11.50	3.50	8	4
Hernandez José: del 202 al 302	8.50	9.50	8.50	9.50	l.= 4 D.= 5	9	---
Yrigoyen Hipólito	10	10	10	10	4	12	---
Ibsen Enrique	8	8	12	12	3	10	4
Juan B. Justo: de Gral. Paz a Punilla	9	9	9	9	4.80	8.40	---
La Paz: de Caracas hasta el final	10	10	14	14	6	8	4
Las Verbenas	7	7	11	11	3	8	4
López y Planes	6	6	9	9	2	8	3
Loteo Cerro de la Cruz	6	6	10	10	1+2 E.V.	6	4

Magno Alejandro.	10	10	14	14	4	12	4
Miguel Juárez	6	6	6	6	2	8	---
Montevideo	6	6	6	6	2.5	7	---
Nahuel Huapí	7.50	7.50	11.50	11.50	3	9	4
Orgaz Arturo	6	6	6	6	2.50	7	---
Pavón	7	7	11	11	3	8	4
Parera Blas	6	6	9	9	2	8	3
Pje N Sra del Carmen	6	6	6	6	2	8	---
Pje S. Ignacio	6	6	6	6	2	8	---
Pasteur: entre Pellegrini y Balcarce	6	6	9	9	2	8	3
	DISTANCIA						
NOMBRE DE LA CALLE	del eje de calle a L.M. o Futura L.M.		del eje de calle a L.E.		Ancho vereda	Ancho calzada	Jardín Retiro
	Izq.	Der.	Izq	Der.			
Pellegrini C. de 9 de Julio a Uruguay	8	8	8	8	4	8	---
Pericles	11	11	15	15	4	14	4
Pitágoras hasta Esquilo	8	8	12	12	3	10	4
R. Argentina	7	7	11	11	3	8	4
Rodo Enrique desde Pericles a fin ejido	7.50	7.50	11.50	11.50	3	8	4
Roma desde Sucre a fin ejido	15	15	19	19	6	18	4
San Lorenzo	6	6	7	7	3	8	---
Sánchez Mariquita	10	10	14	14	4	12	4
Pte Perón	10	10	14	14	S / pav.	12	4
Tokio: desde su nac. hasta R. S. Peña	6	6	10	6	2	8	l=4 D=---
Torricelli E.	8	8	12	12	4	8	4
Washington	6	6	10	10	2	8	4

Zubiria F.	7	7	11	11	3	8	4
4 de Enero	6	6	9	9	2	8	3
Resto de calles Área Central -A.C.	8	8	8	8	4	8	--
Resto calles Zona B:	6	6	10	10	2	8	4

El siguiente cuadro corresponde al renglón agregado por Ordenanza 5915 (25/9/2014)

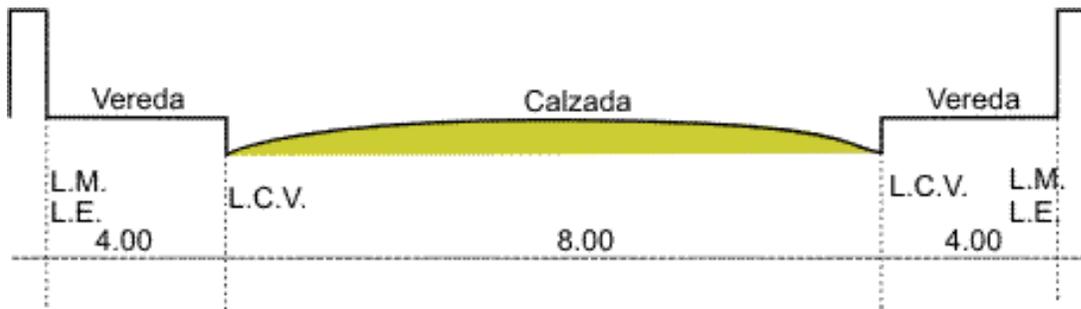


(Este cuadro corresponde al renglón agregado por Ordenanza 5915 (25/9/2014))

Considérase frentistas a la Av. Costanera a todo propietario y/o poseedor de inmuebles que delimiten con la misma, constituyéndose en tal sentido en contribuyentes de las Tasas, Impuestos y Contribuciones Municipales. Los inmuebles afectados figuran en la Nómina del Anexo I que forma parte de esta Ordenanza.- [TEXTO ORD. 4327](#) (ver en [Oficialía Mayor-Municipalidad](#))

5.1.1.2.- ANCHO DE CALLES EXISTENTES QUE NO SE ENUMERAN:

A medida que se formulen nuevas solicitudes de edificación, las calles no enumeradas en 5.1.1.1., deberán ensancharse paulatinamente de acuerdo a las dimensiones que se establecen en este artículo para las distintas Zonas:



a) **ZONAS "A.C.":** Ancho entre L.M. y L.E.: 16 metros de los cuales corresponden: 8 metros a la calzada y 4 metros a cada vereda. Para los pasajes, el ancho entre L.M.

y L.E.; 10 metros; calzada de 7 metros y se adoptarán vereda de 1,50 metros a cada lado.-

b) ZONA "B", "B de excepción", "B2", "D" y "E": Ancho entre L.E. 20 metros. Ancho entre L.M. 12 metros correspondiendo 8 metros de calzada y 2 metros de cada vereda. A cada lado, 4 metros de espacio verde o jardín.

c) Excepciones: Quedan exceptuadas las siguientes calles:

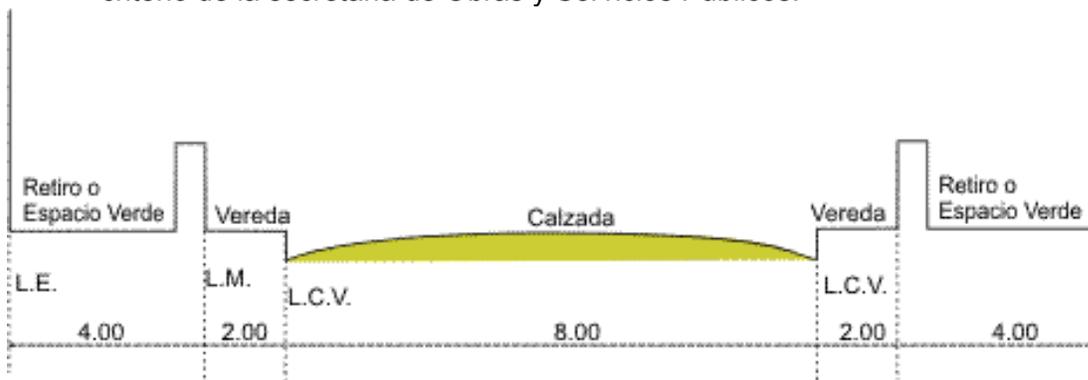
- | | |
|---|-------------------------|
| - ARQ. ARRAMBIDE, | - VOLTA |
| - CANGALLO, | - NICOLO PAGANINI |
| - MARTÍN GARCÍA, | - SOCRATES, |
| - MANUEL DORREGO, | - ITALIA, |
| - ELPIDIO GONZÁLEZ, | - GRECIA, |
| - JUAN LAVALLE, | - EINSTEIN, |
| - HERNANDARIAS, | - PLATON, |
| - GUILLERMO BROWN, | - RAMOS MEJÍA, |
| - BUCHARDO, | - ENRIQUE ZARATE, |
| - ISAAC NEWTON, | - BULNES, |
| - EDISON desde Washington hasta su fin, | - NUMANCIA, |
| - CERVANTES, | - MIGUEL Á. BUONAROTTI, |
| - EL VATICANO, | - EMILIO ZOLA, |
| - MADAME CURIE, | - CHICLANA, |

Estas tienen un ancho entre L.E. de 18 metros. Ancho entre L.M. 10 metros correspondiendo 7 metros de calzada y 1,50 metros a cada vereda. A cada lado 4 metros de espacio verde o jardín.

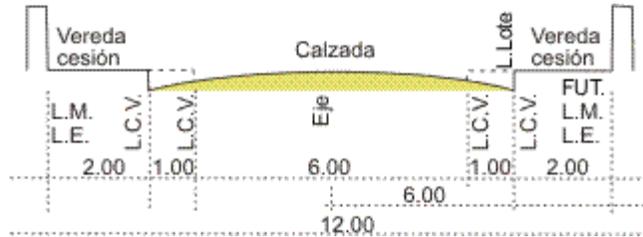
Para los pasajes, el ancho entre L.M. 10 metros y entre L.E. 18 metros, correspondiendo 7 metros de calzada, 1,50 a cada vereda y 4 metros a espacio verde o jardín.-

- LOS GIGANTES: Ancho de calzada = 10.00 mts.
Vereda = 2.00 mts.
Espacio verde o Jardín = 3.00 mts.
- BIALET MASSE: En lotes de la Manzana 37-01-031, con frente a esta calle no será exigible el retiro de 4.00 metros con destino a espacio verde o jardín.-

d) En calles no pavimentadas: cuya condición topográfica o de tránsito vehicular así lo recomienden, podrá ser reducido el ancho de calzada a 7,00 mts. a criterio de la secretaria de Obras y Servicios Públicos.-

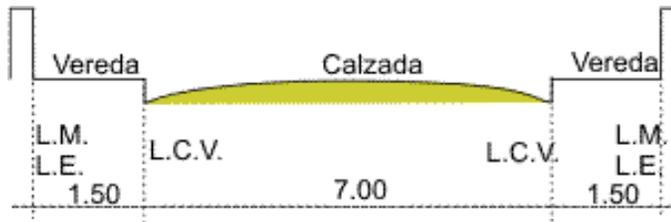


e) Para las calles y pasajes, o tramos de los mismos, cuya calzada sea menor de 8 metros de ancho y resulte inaplicable lo dispuesto por los incisos a) y b) de este artículo y a los fines de promover su ensanche, el ancho entre L.E. será de 12 metros, debiendo previamente a la aprobación de la documentación para la edificación, convenir con el propietario la cesión al Dominio Público Municipal la superficie de terreno que resulte de la aplicación de este inciso.-

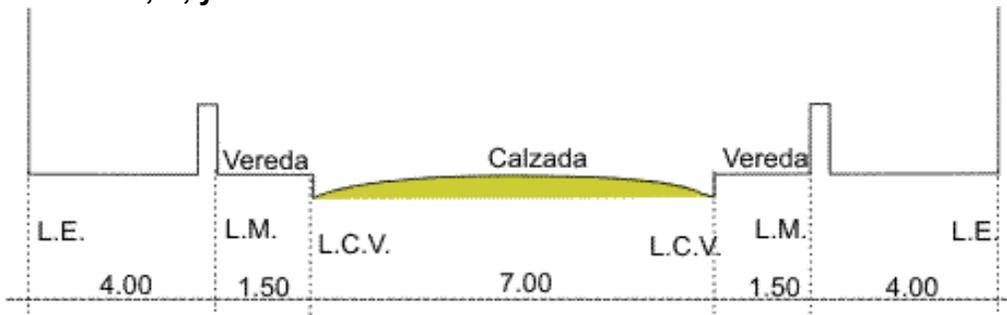


Pasajes:

En Zona A.C. y Corredores.



En Zona B, D, y E



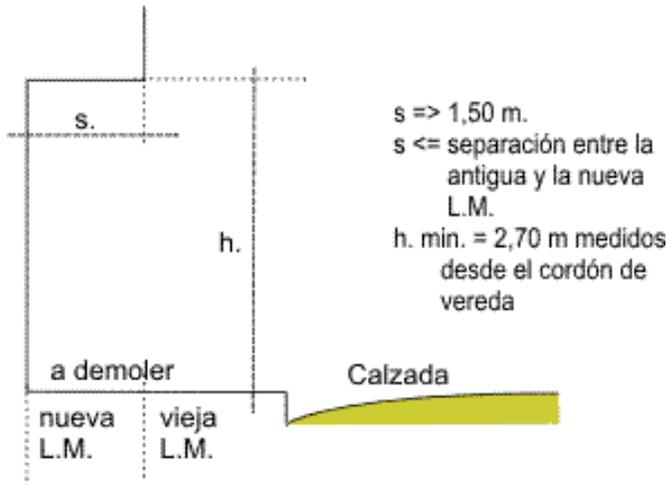
5.1.1.3.- CALLES EXISTENTES O A TRAZARSE CON ANCHOS MAYORES QUE LOS ESTABLECIDOS.

En calles existentes o a trazarse con ancho mayor que el establecido en los artículos anteriores, deberá mantenerse el retiro para espacio verde o jardín correspondiente.-

5.2.- MODIFICACIÓN DE EDIFICIOS UBICADOS FUERA DE LAS LÍNEAS MUNICIPALES FIJADAS EN ESTE CÓDIGO.

En los edificios ubicados fuera de la línea de Edificación fijada por este Código, no se

permitirá efectuar ninguna modificación o refacción que contribuya a consolidar la parte fuera de línea, permitiéndose única y exclusivamente efectuar trabajos de pintura y conservación. En zonas donde la L.M. se ha modificado para ensanche de calle y/o vereda, se permitirá avanzar con cuerpos de edificios por arriba de los 2,70 metros, medidos desde el nivel del cordón de vereda, con una saliente máxima de 1,50 metros, pero nunca mayor que el retiro exigido para ensanche de calle y/o vereda, debiendo retirarse en P. Baja a la actual L.E.; excepto en Zona A.C.4.-



5.3.- LOTES DE DOMINIO PRIVADO COLINDANTES CON ESPACIO PÚBLICO.

5.3.1.-EN AVENIDAS COSTANERAS:

En el caso de lotes de dominio privado cuyas medianeras o línea de fondo colinden con espacios de dominio público, sean éstos residuales o no de expropiaciones con destino a Embalse o apertura de Avenidas Costaneras y estuvieran destinados a espacio verde de libre acceso, dichas medianeras o fondos de lote serán considerados como fachada a dichos espacios o a Avenida Costanera según correspondiera, pudiendo contemplarse acceso peatonales desde el espacio verde público pero no así acceso vehicular a cocheras o de ningún otro tipo salvo cuando dichos espacios estén destinados a calle pública por ordenanza particular .-

5.3.2.- EN EL RESTO DE LA CIUDAD:

En aquellos casos de lotes cuyo fondo de lote o medianeras colinden con Plazas o Parques municipales, en cualquier zona edilicia de la Ciudad, podrá utilizarse dicho fondo o medianera como fachada accesible peatonalmente.-

5.3.3.-

Tanto los casos contemplados en el inciso 5.3.1 como en el inciso 5.3.2 serán aprobados por Ordenanza previo dictamen del Consejo de Planificación Urbano Ambiental –CPUA-“

Texto conforme Ord. 5688 (6/5/2013)

OCHAVAS - Art. 6°

Artículo 6.- DE LAS OCHAVAS.-

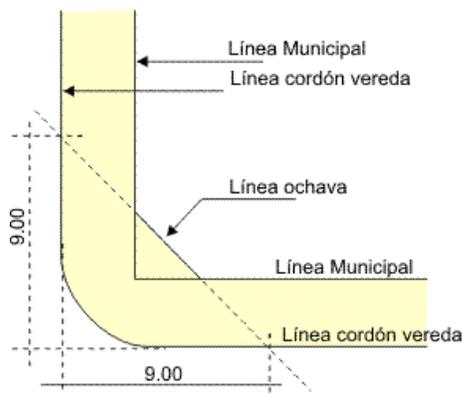
6.1.- OBLIGACIÓN DE EJECUTARLAS.

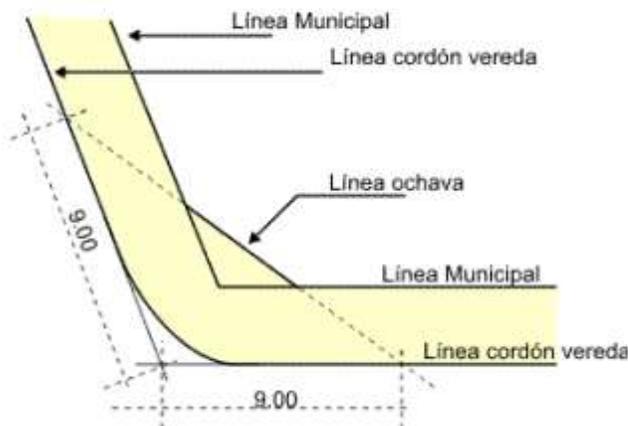
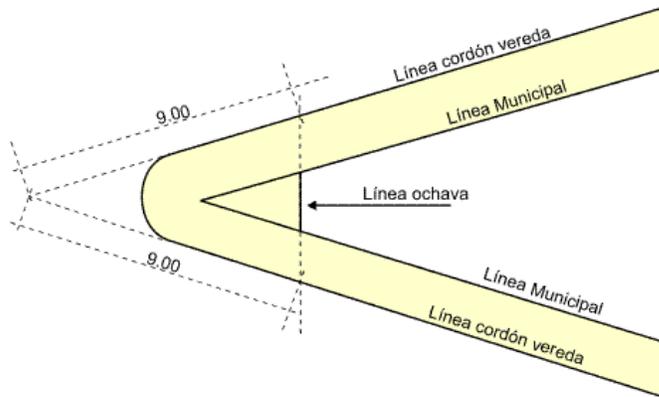
Es obligatorio y de utilidad pública la formación de las ochavas o el ensanche de las existentes y se materializarán, cuando se realicen:

- 1) Construcciones de edificios o cercos nuevos.
- 2) Refacciones de edificios o cercos.
- 3) Reconstrucciones de solados altos o bajos.
- 4) Reparación de fachada que implique aumento de seguridad.
- 5) Excavación de sótanos que lleguen hasta la L.M.
- 6) Cuando sea necesario, por razones de visibilidad de tránsito, o de estética, o de seguridad pública.

6.2.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE OCHAVAS.

La ochava estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones de veredas concurrentes, a la distancia de 9 metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón y cuya posición queda establecida en los Artículos 5.1.1.1. y 5.2.-

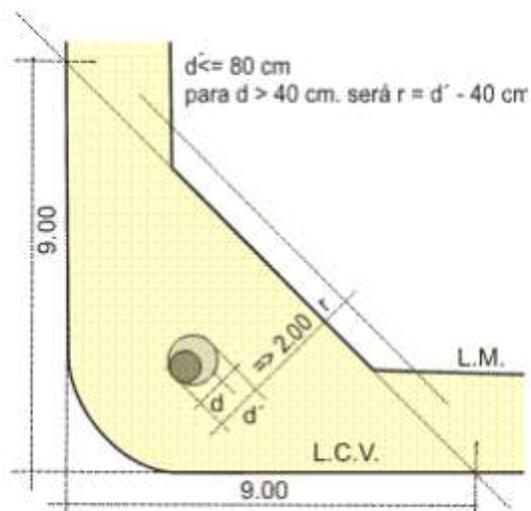




6.3.- OCUPACIÓN DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA.

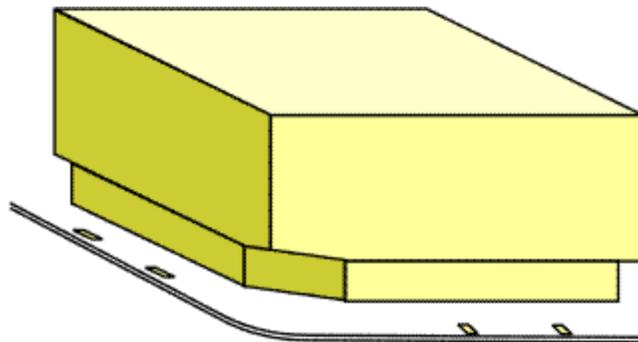
Se podrá ocupar la planta baja en la ochava, para colocar elementos de sostén, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Estar comprendidas en la inter-sección de las Líneas Municipales y en un cilindro de un diámetro de 80 cm. como máximo; para diámetros hasta 40 cm. se mantendrá la línea de ochava; para dimensiones mayores se correrá la ochava según señala el gráfico. En todos los casos, entre el elemento de sostén y la ochava, deberá quedar un paso libre de 2,00 (dos) metros como mínimo.-



6.4.- OCUPACIÓN DE OCHAVA EN PLANTA ALTA.

En planta alta no es obligatoria la ejecución de ochavas, pudiendo volarse con el edificio hasta los límites permitidos en el Art. 11.-



6.5.- ELIMINACIÓN DE OCHAVAS.

En el caso de intersección entre calles y pasajes de comunicación con lotes in-ternos, se eliminará la ochava.-

CERCAS Y VEREDAS - Art. 7°

Artículo 7.- DE LAS CERCAS Y VEREDAS.-

7.1.- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR CERCAS Y VEREDAS.

Todo propietario, poseedor o tenedor a título oneroso o gratuito, está obligado a construir y conservar en buen estado las cercas y veredas en sus terrenos cuyos frentes den a calles o pasajes públicos, siempre que se cuente con nivel definitivo dado por el cordón de vereda o la Municipalidad pueda fijarlo por otros medios.

Donde no se cuente con nivel definitivo, la zona destinada a vereda, deberá acondicionarse a un nivel de no más de 20 cm. por encima del de la calzada, no siendo exigible la construcción de solado, el que será reemplazado por césped o gramíneas que permitan el fácil tránsito peatonal.

7.2.- DE LAS CERCAS.-

7.2.1.- TIPO DE MATERIAL Y ALTURA.

Se prevén para los distintos casos, cuatro diferentes tipos a saber:

TIPO A): De material o bien cerco vivo con una altura máxima de 70 cm. (**h**) medidos desde el nivel de vereda.-

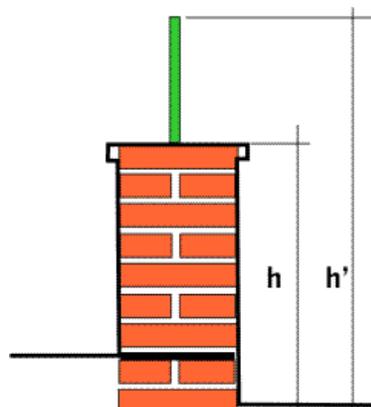
TIPO B): De rejas metálicas hasta una altura máxima de 2,20 m medidos desde el nivel de vereda (**h'**), pudiendo ser ciego u opaco los 70 cm. (**h**) inferiores con las especificaciones del tipo A. Los elementos que constituyen la reja (barrotes o pilares de sostenimiento) en su parte opaca, no podrán superar el 20 % de la superficie total de la misma.

Podrán utilizarse como rejas, tejidos de alambre o hierro de los denominados "artísticos" enmarcados en bastidores metálicos, prohibiéndose expresamente el uso de tejidos romboidales, alambrados de hilos lisos o de púas y similares.

En cualquier forma que se coloquen los elementos opacos estos deberán permitir la libre visual a 90° con respecto a la verja .-

TIPO C): De mampostería (de ladrillos comunes o bloques de hormigón asentados con mortero de cal), con espesor mínimo de 15 cm. y de una altura de 2,00 m. (**h'**) previéndose los pilares o columnas necesarios para su estabilidad. Podrán terminarse con los ladrillos o bloques a la vista, con junta tomada rehundida, con revoque grueso y fino o con salpicrete; en el coronamiento con tejas prohibiéndose expresamente el coronamiento con alambrado de púas, vidrios trozados o elementos agresivos similares. Se le podrán incorporar puertas o portones necesarios para el acceso, debiéndose colocar para cada lote, como mínimo una puerta metálica de hoja ciega, de 60 cm por 2,00 m. la que deberá permanecer

cerrada con llave.



Para todos los tipos la altura máxima en veredas con gran desnivel longitudinal, se tomará como promedio cada paño en que se divida la cerca para su escalonamiento.-

TIPO D): De mallas metálicas y/o plásticas (en inmuebles en los que se desarrollen actividades de tipo deportivo, recreativo, **educativo** y/o viveros no rigiendo las alturas máximas establecidas en este artículo) **Inciso según Ordenanza 5998 (28/5/15)**

7.2.2.- UBICACIÓN DE LA CERCA.-

En las arterias donde este Código prevea retirar la L. M. para ensanche de calle y/o vereda, la cerca deberá ubicarse detrás de la línea de la futura LM (coincida o no con la LE). Cuando no existe previsión de ensanche, se ubicará detrás de la LM que fija su título.-

En las esquinas la cerca se ubicará detrás de la línea de ochava trazada, según se establece en este Código y a partir de la LM o futura LM, según corresponda.

Los gabinetes para la conexión de servicios públicos (agua, gas, pilares de luz, etc.) en los casos de retiro para ensanche de vereda, deberán ubicarse detrás de la futura LM.-

7.2.3.- APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS SEGÚN LA ZONA

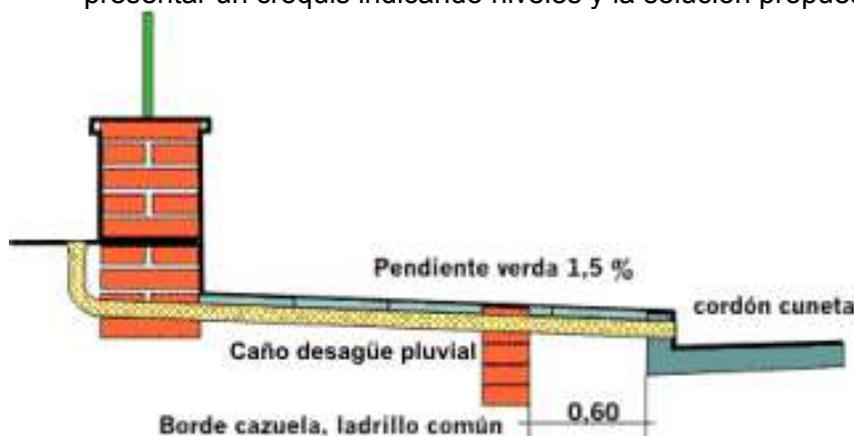
- Para los lotes ubicados en el A.C y corredores se utilizará indistintamente los tipos A) ó C).
- Para lotes edificados por detrás de la L.E. o baldíos parquizados del A.C. y corredores, podrá utilizarse además cerca del tipo B) .
- En el resto de las zonas podrá utilizarse indistintamente los tipos A) o B), y excepcionalmente la de tipo C) siempre que se la ubique por detrás de la L.E. y la zona de retiro para jardín se mantenga parquizada.

7.4- TIPO DE VEREDAS.-

7.4.1.- ESPECIFICACIONES PARA EJECUTAR VEREDAS

Las veredas tendrán pendientes longitudinal siguiendo la del cordón de vereda y transversal del 1,5 % desde la cerca hacia el CV, no pudiendo construirse escalones ni otras interrupciones longitudinales ni transversales, con excepción de lo especificado en el Art. 7.5. para las Avenidas Costaneras y cuadras adyacentes.

En veredas (y especialmente en ochavas) con pendientes superiores al 10 % se podrán ejecutar escalones en parte del ancho de la vereda previa expresa autorización de la Dirección de Planeamiento, para cuya obtención se deberá presentar un croquis indicando niveles y la solución propuesta.



Queda expresamente prohibido la ejecución de rampas o escalones de acceso al lote, debiéndose ejecutarse los mismos por detrás de la futura LM.

Los escalones de acceso a las propiedades no podrán avanzar de la LM. hacia la vereda. La colocación de los mosaicos será a junta paralela al cordón y llevarán transversalmente junta asfáltica de dilatación, cada 6 m. El acceso de vehículos se hará por rampa en el cordón cuyo avance máximo desde el mismo hacia la LM será de 60 cm.-

7.4.2.- MATERIALES PARA UTILIZAR EN VEREDAS.- Texto Ord. 4388 (20/12/2004)

Se prevén para los distintos casos lo siguiente:

Tipo A) De lajas riojanas rosadas, cortadas a máquina de 50 cm x 50 cm como mínimo o a mano con junta tomada con mortero cementicio.-

Tipo B) De losetas antideslizantes, de 40cm x 40 cm con juntas tomadas con mortero cementicio.-

Tipo C) De césped con una franja optativa de circulación de 80 cm, de lajas,

adoquines o similar ubicada a partir de la Línea Municipal.-

Tipo D) B° Playas de Oro. En calles de 12 mts de ancho con veredas de 2,50 m a cada lado de la calzada, estas deberán dejar un espacio verde paralelo al cordón cuneta de 1,00 m de ancho. A continuación se ejecutará una senda peatonal de 1,00 m de ancho ejecutadas con losetas de hormigón de grancilla lavada, siendo el espacio restante hasta la Línea Municipal destinado a espacio verde. En el metro de espacio verde paralelo al cordón, se ubicarán los árboles tal como lo especifica el presente Código, sin la ejecución de las correspondientes cazuelas.-

En Avenidas con veredas de 5,00 m de ancho se deberá dejar un espacio verde paralelo al cordón de 2,00 m de ancho, ejecutándose a continuación una senda peatonal de 2,00 m de ancho con las mismas características indicadas anteriormente, siendo el espacio restante hasta la Línea Municipal, destinado a espacio verde. En los 2,00 m de espacio verde paralelo al cordón, se ubicarán árboles tal como se especifica en este Código, sin la ejecución de las correspondientes cazuelas.-

7.4.3.- APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS.- **Texto Ord. 4388**

Para el área central y corredores se utilizará indistintamente los de tipo A ó B.

Para el área central se utilizará el Tipo A.-

Para corredores, se utilizará el Tipo B, de acuerdo a la siguiente especificación:

Avenidas Principales (Libertad, San Martín, Carcano, Uruguay y Bv. Sarmiento), en todas sus extensiones se utilizarán loseta adoquín recto, de color rojo de 40 cm x 40 cm.

En el resto de las zonas se podrá utilizar indistintamente los Tipos A o B.-

Para los B° El Fantasio, Costa Azul Norte y Las Vertientes se utilizará el Tipo C.-

En el loteo Playas de Oro se realizarán veredas Tipo D.-

7.4.4.- FRANJA DE VERDE.-

En las veredas de las zonas "B", "D" y "E" de un ancho mayor de 2 m. podrá dejarse un espacio verde desde el cordón hasta la línea que determina los 2 m. de ancho debiendo el resto de la vereda ejecutarse de acuerdo a lo establecido en los Art. 7.4.1 y 7.4.2., y conforme al gráfico adjunto.-

En las Av. Costaneras, las veredas se ejecutarán con lajas riojanas, debiendo dejarse un (1,00) metro de E.V. a contar del cordón.-



7.4.5.- EXCEPCIONES.-

La Municipalidad podrá disponer la ejecución de cercas y veredas con materiales y dimensiones distintas a las especificadas en este Código, cuando se trate de emprendimientos que involucren a una zona determinada o barrio del municipio, o sean declaradas de tratamiento especial de ejecución obligatoria por parte de los vecinos frentistas, ya sea mediante el pago a su cargo, a cargo del Municipio o pago compartido.

Las calles que se enumeran a continuación deberán tener solado en la totalidad del ancho, debiendo ejecutarse las cazuelas para arboles según lo dispuesto en el Artículo 7.6.-

Nómina de calles:

Alem, Leandro N.: desde su nacimiento hasta Las Heras.

Alvear: desde su nacimiento hasta Av. Libertad.

Arruabarrena: desde Pellegrini hasta Bv. Sarmiento

Almafuerte: desde Cassaffousth hasta Av. Uruguay.

Alberdi J. B.: desde su nacimiento hasta Av. San Martín.

Av. Asunción: desde su nacimiento hasta La Paz.

Av. 9 de Julio: desde su nacimiento hasta Bv. Sarmiento.

Av. General Paz: desde su nacimiento hasta Entre Ríos.

Av. San Martín: desde su nacimiento hasta calle Güemes y Resistencia.

Belgrano: desde su nacimiento hasta Av. Libertad.

Bv. Sarmiento: desde su nacimiento hasta Av. Uruguay.

Carlos Pellegrini: desde Av. 9 de Julio hasta Av. Uruguay.

Cassaffousth: desde Pellegrini hasta Bv. Sarmiento.

Caseros.

Esquiú: desde Pellegrini hasta Bv. Sarmiento.

Florida: desde su nacimiento hasta Av. Libertad.

Juan B. Justo: desde su nacimiento hasta Sargento Cabral.
José Ingenieros: desde su nacimiento hasta Sargento Cabral.
La Rioja: desde su nacimiento hasta Av. Libertad.
Las Heras: desde San Lorenzo hasta Juan B. Justo.
Lisandro de La Torre: desde su nacimiento hasta Las Heras.
Maipú: desde su nacimiento hasta Av. Libertad.
Miguel Juárez: desde Pellegrini hasta Bv. Sarmiento.
Montevideo.
Moreno: desde su nacimiento hasta Av. Libertad.
Mozart: desde su nacimiento hasta Av. Libertad.
Orgaz, Arturo.
Pje. San Ignacio.
Pje Ntra. Sra. Del Cármen.
Ramón J. Cárcano: desde su nacimiento hasta Jorge Newbery.-
Saavedra: desde su nacimiento hasta Av. Libertad.
San Lorenzo: desde su nacimiento hasta Sargento Cabral.
Sargento Cabral: desde su nacimiento hasta Juan B. Justo.

7.5.- VEREDAS DESDOBLADAS.-

Las construcciones ubicadas en las cuadras adyacentes a las Avenidas Costaneras Amadeo Sabattini y Bernardo D' Elia y cuyas veredas se encuentren por debajo de la cota 38,30, se podrán desdoblar las veredas en dos niveles a fin de resolver la transición entre las veredas existentes y las nuevas no inundables (Zona A.C.4.).-

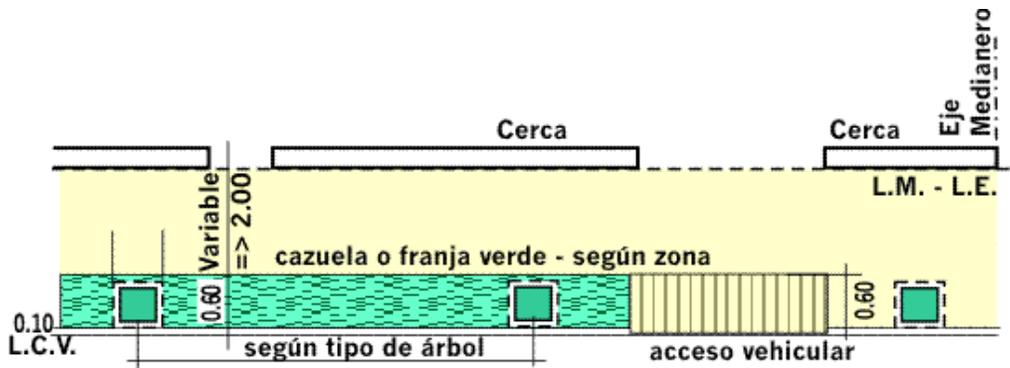
Las veredas se podrán desdoblar en dos niveles:

- a) 3,00 m. de ancho a contar de la LE en nivel de cota + 38.
- b) Los dos metros restantes hasta la L.C.V. a nivel del cordón de vereda de la calzada existente.-

Cuando se produzcan escalones transversales o longitudinales en la vereda, éstos deberán estar perfectamente señalizados y demarcados a fin de asegurar una normal circulación peatonal. Asimismo se deberá tener en cuenta en el Proyecto la ejecución de las rampas para el normal desenvolvimiento de las personas discapacitadas.-

En todos los casos y para su aprobación por parte de la Dirección de Planeamiento, los Proyectos deberán contar con una visación de la Dirección de Obras Públicas a fin de compatibilizar los proyectos Privados con los Proyectos Públicos en los sectores involucrados.-

7.6.- ARBOLADO DE VEREDAS.-



Establécese para todos los propietarios de terrenos dentro del Municipio con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia, a forestar la parte de vereda correspondiente al frente de sus propiedades, debiendo utilizar el tipo de árbol Indicado en el Art. 2.3.7.2.

En el espacio verde de la vereda, se deberá forestar separando los árboles según el tipo y lo indicado en el Art. 2.3.7.2.

En los casos en que se ejecute solado en la totalidad del ancho de la vereda, y salvo disposición especial al respecto, se deberán ejecutar cazuelas para árboles ubicadas sobre el córdon de vereda, separadas entre sí de acuerdo al tipo de árbol a plantar. Deberán dejar un espacio libre de 60 x 60 cm.

En casos especiales de árboles añosos a conservar, se ejecutará la cazuela de las dimensiones necesarias, pero sin superar el 40 % del ancho total de la vereda.

7.7.- RENOVACIÓN DE VEREDAS.-

A los fines de renovación de veredas, considérase a la vereda FUERA DE USO:

- ❖ Cuando no esté de acuerdo a este Código.
- ❖ Cuando por el uso se torna resbaladiza.
- ❖ Cuando no haya uniformidad de colores por haberse efectuado cambios parciales de mosaicos.
- ❖ Cuando se hayan levantado, por efecto de las raíces de los árboles u otras razones.-

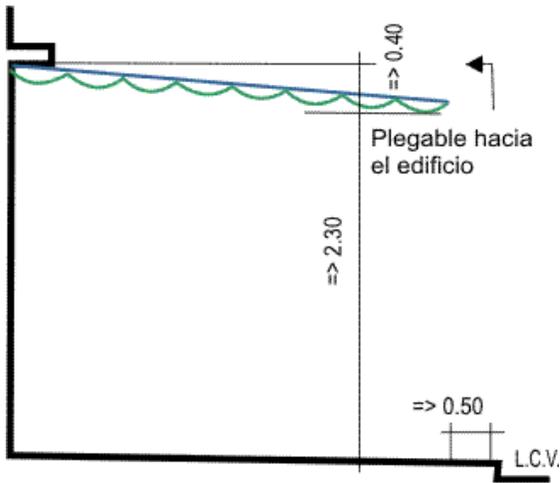
7.8.- TOLDOS EN LAS VEREDAS.-

Los toldos al frente de los edificios, tendrán una altura mínima desde la vereda de 2,30 metros y su saliente máxima podrá alcanzar hasta 50 cm., dentro del cordón de la vereda. No podrán tener parantes verticales en la vereda, ni brazos o soportes a una altura menor de 2,30 m.

Cuando existan árboles, los toldos se colocarán de forma que no dañen ni toquen los mismos.

Los permisos para ejecutar toldos, serán precarios aunque se omita establecerlo así en el permiso otorgado, y deberán ser desarmados y retirados por completo cuando así lo disponga la Municipalidad. El plegado de los toldos se harán sobre la

fachada del edificio y no sobre la cerca.-



7.9.- RECOVAS.-

Sobre la vereda de los lotes frentistas a Av. Costanera entre los Puente Central y Cassaffouth, Costa Norte y Puente Central y calle Alberdi en la Costa Sur, deberán materializarse recovas obligatorias ocupando tres metros de vereda a contar desde la Línea Municipal.

Las condiciones edilicias de la recova deberán ser reglamentadas por el Departamento Ejecutivo. La recova será de materialización obligatoria y simultánea con el resto de la construcción y accesible desde la Planta Alta para uso como terraza.-

La aprobación de los proyectos con recova, requerirá de un informe previo de Planeamiento, a los fines de compatibilizar las construcciones y lograr la continuidad espacial de la misma.-

No se permitirán construcciones por debajo de la cota + 38 en los lotes frentistas a Costanera. (Párrafo derogado por Ordenanza 5873 (6/5/14))

La parte superior de la recova accesible desde la Planta Alta destinará 80 cm. de borde longitudinal a plantero o espacio destinado a verde.-

TRAMITE DE APROBACION - Art. 8°

Artículo 8.- CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS

8.1.- HABILITACIÓN PROFESIONAL.-

8.1.1.- CONDICIONES.-

La condición necesaria para actuar como Proyectista o Director Técnico o Constructor dentro del radio Municipal, deberá acreditarse mediante el Carnet Profesional, otorgado por el Colegio Profesional correspondiente, actualizado, siendo obligatoria la inscripción anual en el Registro Municipal de Profesionales, donde constará: Apellido, nombre, número de matrícula profesional, dirección completa, documento de identidad, fecha de inscripción y firma auténtica.-

8.2.- PERMISO PARA CONSTRUIR, AMPLIAR, REFACCIONAR O RELEVAR.

Dentro del Radio Municipal, para construir obras, refaccionarlas, ampliarlas, o modificarlas interior o exteriormente, relevar, cercar, hacer veredas, excavar sótanos, abrir o cerrar puertas, ventanas o vidrieras, excavar pozos sumideros, sangrías, demoler, etc. y en general para todo trabajo que requiera empleo de material y/o mano de obra, cualquiera sea su importancia, deberá solicitarse permiso municipal por medio del propietario y/o profesional.-

8.3.- VISACIÓN PREVIA DE CONSTRUCCIONES A EJECUTARSE EN LA ZONA "E".

- a) La Visación previa de toda construcción a realizarse en esta zona, se efectuará mediante informe fundado de las Oficinas Técnicas Municipales, Comisión Asesora del Código. En todos los casos, en los planos se deberá presentar el perfil del terreno. La altura de la construcción y Plano límite determinado por el apartado b) del Artículo 10.3., puntos estos que deberán ser materializados en el terreno, a fin de posibilitar el control de los mismos por parte de las Oficinas Técnicas Municipales, sin cuyo requisito no se otorgará la visación.-
- b) Se deberá prestar preferente atención al tratamiento de las cubiertas, debiendo especificarse en los planos para la Visación Previa el tipo de solución propuesta, pudiendo el Departamento Ejecutivo rechazar la misma si no se encuadra a su solo juicio, dentro del carácter paisajístico que se pretende otorgar a la zona.-

8.4.- TRÁMITE DE CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.-

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

- a) Que en un único plano se incluyan todas las modificaciones o ampliaciones

introducidas o a introducir en todas y cada una de las unidades de subdivisión o en superficies comunes.-

- b) Que los planos sean suscritos por todos los copropietarios en prueba de conformidad, o en su defecto por el administrador o cualquier otra persona que el Consorcio designe, debiendo en tal caso adjuntarse copia autenticada del Acta de la Asamblea del Consorcio que otorga el mandato.- Quedan excluidos de esta obligación, aquellos casos en que el correspondiente reglamento de copropiedad no lo exija, debiéndose adjuntar al expediente fotocopia autenticada del mismo.-
- c) Para el caso en que los derechos correspondientes sean abonados en cuotas, el plan de pago se otorgará en una única cuenta, debiendo los responsables arbitrar los medios necesarios para unificar el aporte que corresponda a cada uno en un único pago.-

8.5.- VISACION PREVIA.-

Texto Según Ordenanza 5200 del 27/11/09

La Visación Previa es obligatoria en la presentación de proyectos y no se admitirá la presentación del expediente definitivo, sino se acompaña la copia visada "EN CONDICIONES" o "PARA DEFINITIVA". Esta condición no regirá para los casos de proyectos de ampliaciones, en los que la visación previa tendrá el carácter de optativa, pudiéndose presentar el expediente definitivo siempre y cuando reúna todos los demás requisitos establecidos a tal fin y siempre que no esté comprendido en el Artículo 8.4. Los planos de relevamiento podrán ser presentados en definitiva.-

Para obtenerla se presentará, ante la Dirección de Obras Privadas del Municipio lo siguiente: el pedido de Visación Previa del proyecto, acompañándolo con dos copias de cada plano, la ficha de Catastro Municipal y la correspondiente solicitud de permiso. En ese momento el profesional abonará la tasa que, para el trámite de Visación Previa, establezca la ordenanza tarifaria vigente, y donde conste la intervención de Tesorería. Si hubiese sido requerida también deberá presentarse la solicitud de factibilidad aprobada.

Cuando así lo solicite el propietario o el profesional actuante o en aquellos casos en que sea requerida por la Dirección de Obras Privadas del Municipio, se presentará ante la Dirección de Planeamiento e Infraestructura Habitacional del Municipio, una solicitud de factibilidad para el anteproyecto, acompañándola de dos copias de cada plano, la correspondiente ficha de Catastro Municipal y abonando la tasa que, para la realización de este trámite, establezca la Ordenanza Tarifaria anual, una vez obtenida la visación favorable del mencionado anteproyecto, se seguirá el trámite previsto para el pedido de Visación Previa." **Texto Según Ordenanza 5200 del 27/11/09**

8.6.- PRESENTACIÓN DEFINITIVA.-

8.6.1.- REQUISITOS.-

Para obtener el permiso establecido en el Artículo 8.2. deberá presentarse en Mesa de Entradas, la siguiente documentación, firmada por el propietario y los

profesionales actuantes:

- a) Ficha catastral.
- b) Informe Catastral y de Deuda.
- c) Presupuesto, por duplicado, si corresponde.
- d) Seis copias de cada plano debiendo una de ellas estar aprobada por el Colegio del Profesional correspondiente, otra visada "en condiciones" por la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad y una copia más aprobada por la Dirección Provincial de Hidráulica, si correspondiera.-

8.7.- CONTENIDO DE LOS PLANOS.-

A.- Los planos para obras a construir, ampliar o refaccionar, contendrán por lo menos:

- Planta en escala mínima, 1:100 ubicada dentro del lote y acotada respecto al mismo, indicando destino de ambientes, dimensiones de locales y espesor de muros; verja y muros divisorios.-
- Dos cortes como mínimo, o los que juzgue necesarios la Dirección Planeamiento, en escala mínima 1:100.-
- Fachada o vista principal en escala mínima 1:50.o 1:100- En propiedades en esquina, se exigirán las dos fachadas, las que podrán dibujarse desarrolladas.-
- Planta de carpintería y planilla de aberturas, con indicación de locales y su superficie, y el área de Iluminación y Ventilación requerida y proyectada de cada local.-
- Plano de electricidad.-
- Plano de instalación cloacal, acotando la Cámara Séptica y el Pozo Absorbente respecto al edificio y al lote.-
- Ubicación y capacidad tanque de agua.-
- Planta de techos y desagües pluviales .-
- Planos de estructura y planillas de cálculos.-
- Carátula reglamentaria de acuerdo a modelo.-

Los Planos se dibujarán llenando como mínimo todos los datos consignados en el modelo adjunto, pudiendo agregarse todos los que el Profesional considere necesarios o los que la Dirección de Planeamiento crea conveniente, para la correcta interpretación.-

B.- Los planos de relevamiento contendrán por lo menos:

- Planta en escala mínima 1:100, ubicada dentro del lote y acotada respecto del mismo, indicando destino y dimensiones de locales, espesores de muros, verja y muros divisorios.-
- Cortes y fachadas con los mismos requisitos que para obras nuevas.-
- Planta de carpintería y planilla de aberturas, con indicación de locales y su superficie, y el área de Iluminación y Ventilación requerida y existente de cada local.-
- Dimensiones y ubicación de C.S. y P.A., acotado respecto al edificio y al lote.-
- Ubicación y capacidad del tanque de reserva de agua.-
- Planta de techos y desagües pluviales.-
- Carátula reglamentaria.-

C.- Los planos de piscinas familiares privadas contendrán:

- planta en escala mínima 1:100 ubicada dentro del lote y acotada respecto del mismo.-
- dos cortes como mínimo.-
- plano de electricidad.-
- ubicación de sala de máquina y/o filtros.-
- nota aclaratoria del destino de las aguas de desagote “El liquido proveniente de las piscina / pileta será absorbido dentro del predio en que se halla ubicada”.-
- carátula reglamentaria.-
- Puede agregarse toda la documentación que el profesional considere necesario o la que la Dirección de Planeamiento exija para la correcta inter-pretación.-

D.- Los Natatorios, piletas públicas y/o balnearios deberán presentar la siguiente documentación:

Además de los requisitos para las piletas/piscinas privadas deberán cumplimentar los siguientes:

- a) Plano de ubicación del natatorio dentro del lote en escala 1:100.-
- b) Plano de planta del natatorio, en escala 1:50, con especificación de veredas, accesos, lavapies, vestuarios, canaletas de derrame, escaleras, trampolín, plataformas de salto, etc.-
- c) Plano de detalle, en escala 1:20, de la canaleta de derrame, con indicación de su desagote y bocas de llenado y sistema de recirculación de desagote de la pileta.-
- d) Plano de instalaciones eléctricas.-
- e) Especificación del destino del natatorio y número de usuarios adoptados para el proyecto.-
- f) Memoria descriptiva del proyecto, con indicación de equipos de tratamiento del agua, ubicación de los mismos y drogas a utilizar para la corrección del PH, coagulación, desinfección, alguicidas, etc.-
- g) Memoria descriptiva del destino de aguas servidas (canaletas de derrame, lavados de filtro, lavapies, servicios sanitarios, etc.).-
- h) Para ser habilitados deberán presentar el seguro de riesgo para los usuarios.-

E.- Edificios para hotelería con unidades tipo “Cabañas”...Derogado por ORDENANZA 4628 y 4655

8.8.- RECHAZOS.-

- a) Por inobservancia de este Código será rechazado todo expediente cuya documentación no se ajuste íntegramente al presente código o a los requisitos de orden administrativo vigente.-
- b) En edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, cuando se haya incurrido en alguna de las infracciones que se enumeran:
 - Haber construido mayor número de plantas que las permitidas.-
 - Haber construido mayor número de unidades de vivienda que las autorizadas para dicha zona.-
 - Haber ocupado mayor porcentaje de superficie de suelo no respetando la relación F.O.S y F.O.T..-

- c) Proyectos deficientes: igualmente serán rechazados los proyectos que a juicio de la Dirección de Planeamiento sean deficientes o no encuadren en las características de cada zona o barrio, o que estén en contradicción con lo establecido en el Código Civil o que no estén de acuerdo a las reglas del arte del buen proyectar, la higiene o estética.-
- d) Los loteos sin aprobación : No se dará curso a solicitudes de edificación en terrenos cuya urbanización no se encuentre aprobada por la Municipalidad.-
- e) Por citaciones o multas pendientes: no se dará curso a ningún expediente presentado por un Profesional mientras tenga pendiente de descargo citaciones o multas.-

8.9.- MODELO DE CARATULA REGLAMENTARIA.- Modificado por Ord 5400 (7/6/2011)

VER ORDENANZA 5400

Folio principal y Folios siguientes
Según Anexo 1 que forma parte integrante de la presente

En todos las copias se deberán doblar los planos según norma IRAM respetando las solapas para encarpetado.-

Además la ORDENANZA 5400 (7/6/2011), especifica:

Artículo 2º.- La carátula establecida en el Artículo 1 de la presente (Ord 5400) será obligatoria para todas las presentaciones de documentación técnica que se presente a la Dirección de Obras Privadas, cualquiera sea el contenido de la gráfica en su interior.-

Artículo 3º Quedan excluidos del cumplimiento de esta Ordenanza todos aquellos expedientes presentados antes de la promulgación de la presente.-

8.10.- APROBACIÓN Y/O REGISTRO DE LA DOCUMENTACIÓN.-

Estando la documentación presentada de la construcción a ejecutarse en orden, la Dirección de Planeamiento procederá a su aprobación firmándola y sellándola.-

Cuando se trate de construcciones ejecutadas sin permiso municipal, no corresponderá la aprobación de la documentación pertinente, procediendo la Dirección de Planeamiento, a su registro firmándola y sellándola al efecto.-

Cuando además la obra ejecutada, sin el correspondiente permiso municipal hubiere incurrido en otras infracciones al presente Código de Edificación y Urbanismo, deberá hacerse constar dicha circunstancia en forma clara y fehaciente tanto en los planos como en el correspondiente Certificado Final de Obras.- A tal fin, la Dirección de Planeamiento, procederá a inscribir en toda la documentación presentada, una leyenda

en la que conste claramente las causales de su no aprobación .- Esta leyenda, podrá ser eliminada de los planos y Final de Obras correspondiente, únicamente cuando lo edificado haya sido adecuado conforme a las normas del Código de Edificación.-

En los casos que correspondiere la aplicación del término citado en la leyenda, la Dirección de Planeamiento, deberá hacer constar conjuntamente la leyenda que dicha obra ha sido ejecutada sin la intervención de profesional alguno.-

Las superficies registradas deberán conservar el carácter de tal en todas las presentaciones aunque sean posteriores, debiendo la Dirección de Planeamiento, instrumentar las disposiciones pertinentes que permitan identificar claramente, en todos los trámites sucesivos la situación referida.-

8.11- PLAZO PARA PAGAR LAS TASAS Y DESGLOSE DE LA DOCUMENTACIÓN.-

Texto Según Ordenanza 5200 del 27/11/09

El propietario deberá abonar las tasas correspondientes, en el momento de la presentación del expediente definitivo "En condiciones o "Para Definitiva". En caso de otorgarse un plan de pago en cuotas, deberá tener abonada la última cuota, previo a la aprobación de la documentación.

Una vez abonadas las tasas, la Dirección de Obras Privadas del Municipio le entregará dos juegos de planos. Otra copia, junto con la del Colegio Profesional correspondiente quedará en el expediente y la restante se enviará a la Dirección Provincial de Catastro, Delegación Cosquín, dentro del plazo de quince días de otorgado el certificado Final de Obra.-**Texto Según Ordenanza 5200 del 27/11/09**

8.12.- PLAZO DE VALIDEZ DE LA DOCUMENTACIÓN APROBADA.-

Texto Según Ordenanza 5200 del 27/11/09

8.12.1

La solicitud de factibilidad para un anteproyecto tendrá una validez de treinta (30) días contados desde que es aprobada, debiendo, dentro de ese período, cumplimentarse la correspondiente presentación del pedido de Visación Previa, siendo de aplicación al mismo únicamente la normativa que se encuentre vigente a la fecha de aprobación de la factibilidad. Vencido el término de treinta (30) días deberá presentarse una nueva solicitud de factibilidad debiendo la obra ajustarse a la Ordenanza de Edificación que se encuentre vigente.-**Texto Según Ordenanza 5200 del 27/11/09**

8.12.2

Al pedido de Visación Previa, desde el inicio de las actuaciones y hasta su aprobación o rechazo, le será aplicable únicamente la normativa que se encuentre vigente a la fecha de su presentación.**Texto Según Ordenanza 5200 del**

27/11/09

8.12.3

La Visación Previa "EN CONDICIONES" o "PARA DEFINITIVA" tendrá una validez de un (1) año contado desde el momento en que es aprobada, período dentro del cual deberá cumplimentarse la correspondiente presentación definitiva. A esta presentación definitiva le será de aplicación únicamente la normativa que se encuentre vigente a la fecha de aprobación del pedido de Visación Previa por la Dirección de Obras privadas del Municipio.

Vencido dicho término, se procederá al pase a archivo de las actuaciones, las cuales podrán volverse a actualizar para la prosecución del trámite, previo pago del derecho establecido en la Ord. Tarifaria Anual para la actualización de expedientes en el Archivo Municipal debiendo la obra ajustarse a la Ordenanza de Edificación que se encuentre vigente.-

Cuando se trate de la visación previa de planos de construcción, previo a su pase a archivo, la Dirección de Obras privadas, mediante inspección, constatará si dicha construcción ha tenido ejecución, en cuyo caso labrará el acta correspondiente, caso contrario, se procederá al archivo de la misma, pudiendo iniciar nuevamente la tramitación." **Texto Según Ordenanza 5200 del 27/11/09**

8.12.4

La presentación definitiva aprobada tendrá validez por el término de cuatro (4) años, transcurridos los cuales, si la obra no se inició, el propietario debe iniciar nuevamente la tramitación de aprobación, debiendo la obra ajustarse a la Ordenanza de Edificación que se encuentre vigente.- **Texto Según Ordenanza 5200 del 27/11/09**

8.13.- DEVOLUCIÓN DE TASAS.-

Si dentro del plazo de un año el propietario desistiese de la construcción aprobada, tendrá derecho a exigir el reintegro del 40% de las tasas abonadas.-

8.14.- TIPO DE OBRA.-

A los fines del cálculo de aforos por revisión de planos las obras se clasificarán según las disposiciones que fije la Ordenanza Tarifaria Anual.-

8.15.- OBRAS EJECUTADAS SIN PERMISO MUNICIPAL.-

Para las obras ejecutadas sin permiso municipal se consideran en dos situaciones a los fines del cálculo de los aforos:

- a) Obras ejecutadas con anterioridad al año 1953.-
- b) Obras ejecutadas a partir del año 1953 a la fecha de presentación del expediente, se aplicarán los descuentos o recargos que fije la Ordenanza Tarifaria Anual.-

8.16.- DE LAS INSPECCIONES Y CERTIFICADOS DE OBRAS.-

8.16.1.- DESIGNACIÓN DE INSPECTORES.-

La Municipalidad designará los inspectores de obras necesarios a fin de controlar el cumplimiento de este Código y que las obras que se ejecuten de acuerdo a la documentación aprobada; y los habilitará mediante el carnet correspondiente.-

8.16.2.- ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS.-

Los propietarios, profesionales, empresas, capataces o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar su inspección, a todo Inspector, en el ejercicio de sus funciones relativas que acredite su carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que corresponda. Las visitas las deberán realizar los inspectores dentro del horario de labor de obra.-

8.16.3.- SUSPENSIÓN DE TRABAJOS.- Relacionado con Ordenanza 4473 (Ver al final)

La Dirección de Planeamiento suspenderá toda obra que se realice sin tener el permiso o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.-

8.16.4.- INSPECCIÓN Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA.-

Finalizada la obra en todos sus detalles, ejecutadas las verjas y la vereda reglamentaria, si existe cordón cuneta o el nivel mismo, se deberá solicitar la Inspección Final de la misma.-

A fin de dar curso a la emisión de Certificado Final de Obras, la Dirección de Planeamiento - Dpto. Obras Privadas - exigirá la presentación de solicitud del mencionado Certificado suscripta por el Propietario y el Profesional actuante, en su condición de Conductor Técnico y /o Director Técnico en el caso de Proyectos ejecutados.-En los casos de Proyectos construidos o de relevamientos la suscripción de la solicitud por parte del profesional tendrá carácter de declaración jurada con respeto a la concordancia de lo construido con el Plano aprobado ante la Dirección de Planeamiento, quien establecerá la necesidad o no de realizar inspección ocular en cada caso.-

En aquellos casos en que se detecte diferencias de superficie y/o infracciones al

Código de Edificación no declaradas en los Planos respectivos, se labrará acta remitiéndose las actuaciones al Tribunal de Faltas Municipal y al Colegio Profesional respectivo.-

El inspector constatará si la obra se realizó conforme al Código y a la documentación aprobada y/o registrada por la Municipalidad, y en caso afirmativo, se extenderá el Certificado Final.- No se otorgará el Certificado Final de Obra, si existieran deudas pendientes por tasas municipales, multas o cualquier otro concepto, ni tampoco se otorgará antes de los sesenta (60) días de abonados los derechos de construcción.-

8.16.5.- CERTIFICADO FINAL PARCIAL.-

Podrá la Dirección de Planeamiento otorgar certificados Finales "Parciales" de obras inconclusas, en los casos que por la magnitud de la obra, o dificultades económicas del propietario, no pueda terminar completamente la obra aprobada y necesite habilitarla parcialmente; en este caso, la parte de obra ejecutada deberá estar de acuerdo al presente Código y el expediente se mantendrá latente hasta la terminación de la obra en que se otorgará el Certificado Final Total.-

8.16.6.- INSPECCIÓN Y CERTIFICADO DE LUZ.-

Aprobada la documentación de una obra y abonados los derechos correspondientes, el propietario podrá solicitar un certificado de Luz Provisoria, para Construcción o Pulido de Pisos, Otorgado el Certificado Final de Obra, podrá solicitar el Certificado de Luz para conexión definitiva.-

8.17.- DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL.-

8.17.1.- AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACIÓN APROBADA.-

La obra se ajustará a la documentación aprobada, siendo responsable de ello los profesionales intervinientes. En caso de Infracciones, se harán pasibles de las sanciones establecidas para cada caso en el Código de Faltas, Las Inspecciones que realice la Municipalidad no liberan a los profesionales de la responsabilidad consignada en el presente artículo. El incumplimiento de este artículo hará pasible a los mismos de las penalidades consignadas en el Código de Faltas.-

8.17.2.- CARTELES REGLAMENTARIOS DEL COLEGIO PROFESIONAL.-

Los profesionales intervinientes en la obra (Constructor, Proyectista, Director Técnico), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista desde la calle en forma conjunta o separada, el cartel de Obra que establecen las Leyes de Colegiación correspondientes.-

8.17.3.- CARTEL MUNICIPAL.-

El Constructor de la obra tiene la obligación de exhibir con vista desde la calle, el cartel correspondiente al número de expediente Municipal por el cuál se aprobó la documentación y cuyo tamaño y tipo se establece en el presente Código.-



8.17.4.- DOCUMENTACIÓN EN OBRA.-

La documentación de la obra aprobada por la Municipalidad junto con el Libro de Obra, (si lo hubiera) deberá conservarse permanentemente en la misma en perfecto estado y ser exhibidos cada vez que el Inspector Municipal lo requiera.-

CONDICIONES EDILICIAS: UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE - Art. 9º

Artículo 9.- UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE.-

9.1.- POSICIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

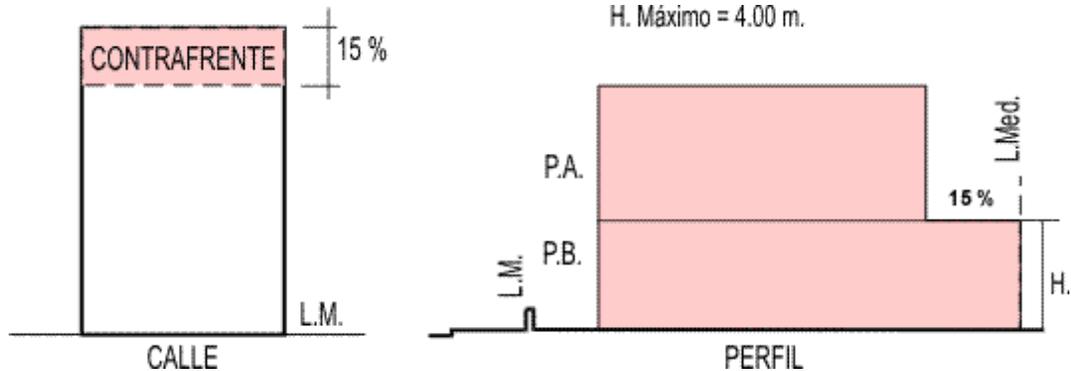
La Línea de Edificación se determinará según lo establecido en los Artículos 5. y 6.-

9.2.- DEL CONTRAFRENTE.

9.2.1.- OCUPACIÓN DEL FONDO DEL LOTE O CONTRAFRENTE.-

En todas las zonas se podrá ocupar el fondo del lote (Contrafrente) y costados medianeros, con una altura máxima de 4 metros medidos desde el nivel natural del terreno colindante, variando los índices de ocupación del terreno y altura según lo

establecido en el punto 9.7. y a la zona edilicia.- La altura máxima no rige para la zona industrial.-



Cuando el lote tenga menos de 40 metros de fondo se podrá utilizar los costados medianeros hasta un máximo de seis metros, contados desde el contrafrente hacia el frente.- Para el caso de lotes esquina podrá aplicarse esta franquicia solo en uno de los lados medianeros.-

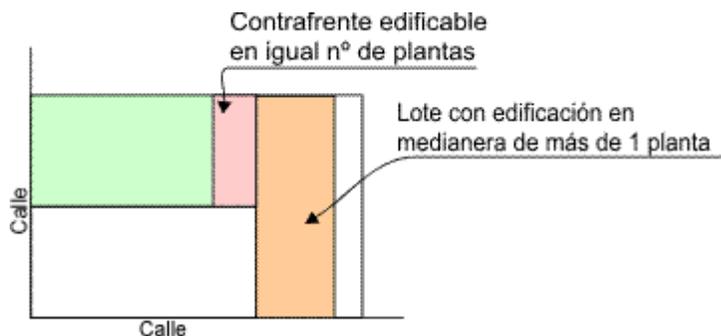
9.2.2.- OCUPACIÓN DEL CONTRAFRENTE EN ZONA A.C.1.-

En EDIFICIOS EN TORRE.: Uso de contrafrente hasta 4 metros de altura en Planta Baja. A partir de la segunda Planta se deberá dejar un retiro equivalente al 15% de la profundidad del lote, contados desde el fondo del mismo. Siendo obligatorio hasta una distancia máxima de 7,50 m.-

9.2.3.- EXCEPCIONES.-

Un lote será edificable en su fondo con más de una planta, cuando dicho fondo corresponda a una medianera que el vecino pueda utilizar, con más de una planta de acuerdo a las disposiciones del presente Código.-

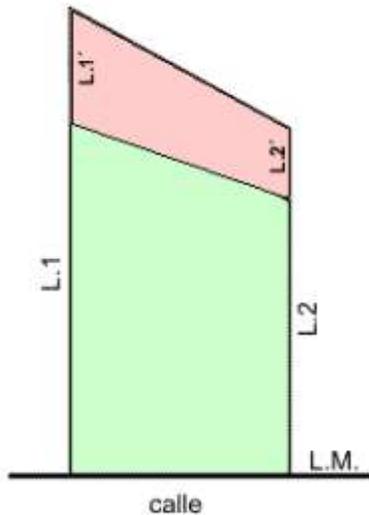
La altura máxima permitida en este caso para edificar en el fondo del lote, será la permitida por el Código para esa medianera en el lote vecino.-



9.3.- DETERMINACIÓN DEL CONTRAFRENTE.-

a) LOTES CON FRENTE A UNA CALLE:

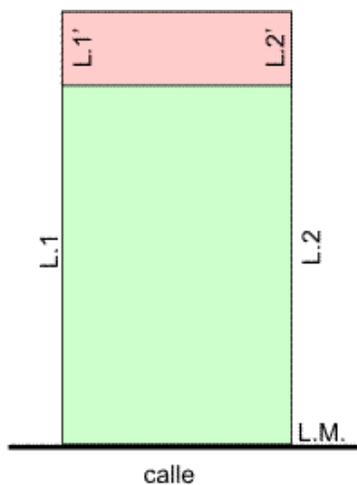
El contrafrente estará determinado por la línea que une los puntos ubicados sobre los lados que cortan la línea del frente, a una distancia medida desde el fondo del lote, igual al 15% de la longitud de estos lados. Ésta distancia no será en ningún caso menor de 3,00 m. y no es necesario que sea mayor de 9,00 m. en planta alta-



$$L'1 = 15\% L1$$

$$L'2 = 15\% L2$$

$$L'1 \text{ y } L'2 \geq 3.00 \text{ m}$$

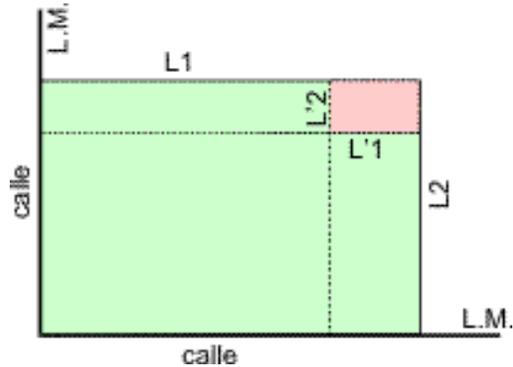


b) LOTES ESQUINAS CON FRENTE A DOS CALLES CON LOS LADOS

MEDIANEROS:

El contrafrente estará determinado por las líneas paralelas a los lados que cortan a las líneas de frente, pasando dichas paralelas por los puntos de esos lados ubicados a una distancia del 15% de la longitud de los mismos.-

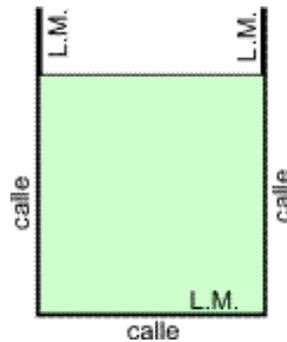
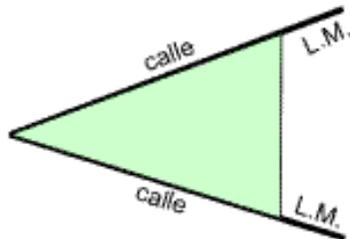
Estas distancias no serán en ningún caso menor de 3 metros y no es necesario que sea mayor de 9 metros en planta alta.-



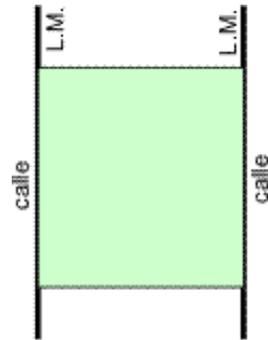
$$L'1 = 15\% L1$$
$$L'2 = 15\% L2$$
$$L'1 \text{ y } L'2 \geq 3.00 \text{ m}$$

c) LOTES:

ESQUINA CON FRENTE A DOS CALLES CON UN LADO MEDIANERO.
CON FRENTE A TRES CALLES.
NO ESQUINA CON FRENTE A DOS CALLES.

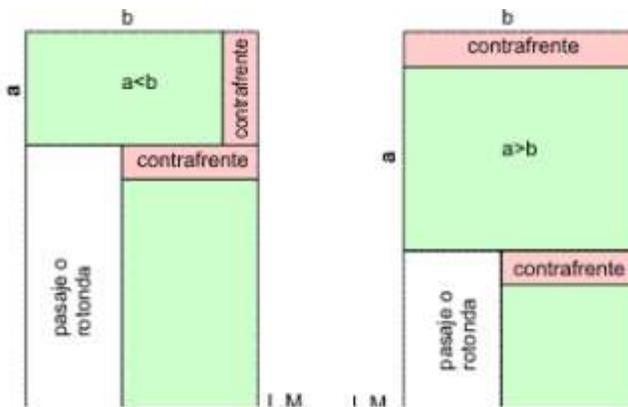


No tienen contrafrente.-



d) LOTES INTERNOS CON FRENTE A PASAJES O ROTONDAS:

A los fines de determinar el Contrafrente, se tomará como profundidad del lote, la mayor dimensión y se aplicará lo establecido en el Inc. a) del presente artículo.-



e)EXCEPCIONES.-

Podrán apoyar en medianera más allá del porcentaje establecido, cuando dicha medianera sea fondo de lote edificable de los lotes linderos y en la misma longitud y altura que éstos.-

En el A.E.1 (Paseo de Los Artesanos), los frentistas al contrafrente y costados medianeros colindantes al Lote 11, debiendo destinarse en PB las nuevas fachadas a vidrieras comerciales accesibles desde el exterior,. En todas las plantas por sobre la PB, se dejará un retiro mínimo de tres metros (3,00 m.), en lo que ahora quedan definidas como nuevas fachadas, siendo el resto de las condiciones edilicias de aplicación, las normas vigentes para la zona.-

9.4.- DISTANCIA DE LA CONSTRUCCIÓN A LOS COSTADOS MEDIANEROS.-

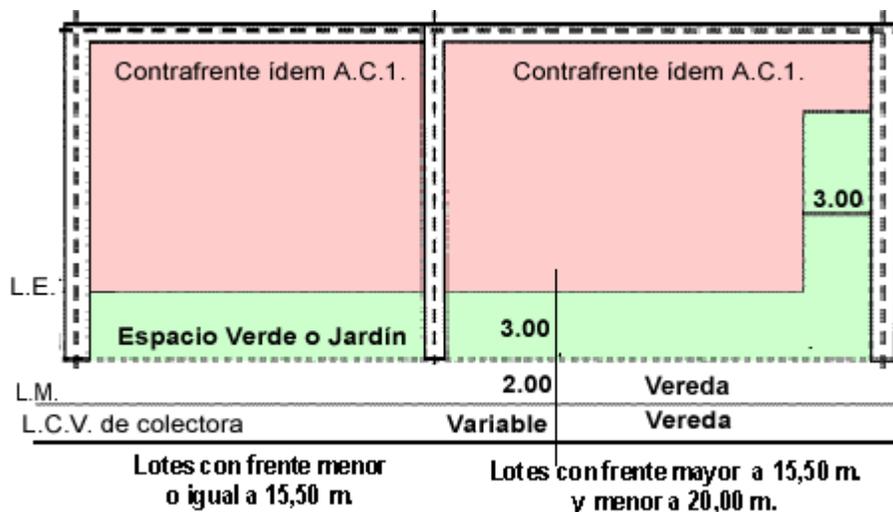
a) **ZONA A.C.3 Y A.C.2:** sin retiros de medianera. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.-

b) **ZONA A.C.1:** 4 metros de frente, sin retiros de medianera. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1. A los fines de la determinación de los retiros de frente para las zonas AC1 y ACI, será de aplicación lo establecido para la zona B.

c) **ZONA A.C.I.:** 4 metros de frente, fondo y laterales destinados a jardín exclusivamente.-

d) **CORREDOR C1- Tramo1:**

La línea de edificación estará ubicada retirándose cinco metros (5 m.) de la línea municipal actual, debiendo destinarse dos metros (2 m.) a vereda y tres metros (3 m.) a jardín exclusivamente.- En Planta Alta y Baja, se permitirá el uso del contrafrente idem Zona AC3. Se permitirá el uso de medianeras en Planta Baja hasta una altura de cuatro metros (4 m.). A partir de esta altura se permitirá el uso de medianeras en aquellos lotes cuyo frente sea de quince metros con cincuenta centímetros (15,50m.) o menor. Los lotes de más de quince metros con cincuenta centímetros (15,50 m.) y menos de veinte metros (20 m.) podrán usar una sola de las líneas medianeras, y los de más de veinte metros (20 m.) deberán dejar un retiro de tres metros (3 m.) a medianeras. A los lotes en esquina se les permitirá usar la medianera lateral sobre Av. San Martín, respetando los retiros correspondientes a la zona de la ochava".



(pueden no coincidir medidas con el texto de este inciso)

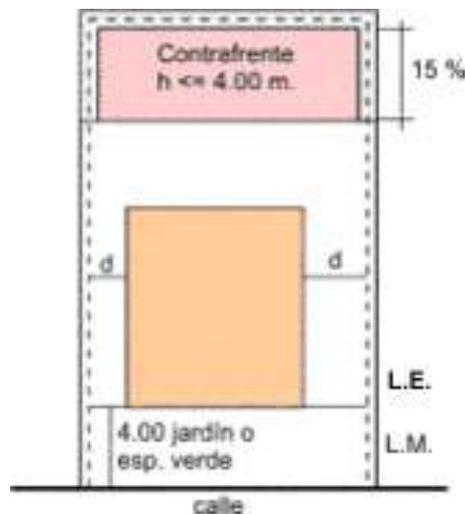
Texto S/ Ord. 5769 (21/10/2013)

e) **CORREDOR C1- Tramo 2:** Sin Retiros en Planta Baja.

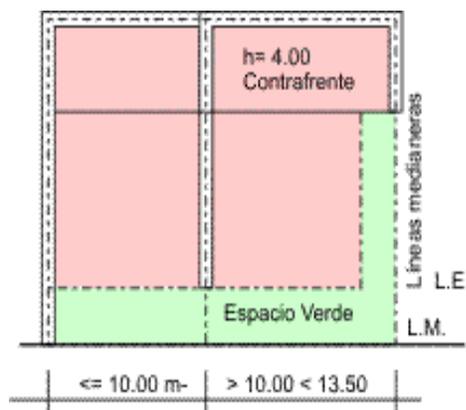
f) **CORREDOR C2:** ídem AC2

g) **CORREDOR C3** **Tramo 1:** Ídem A.C.2
Tramo 2: Ídem Zona "D"
Tramo 3: Ídem ACI (4 m. tomados desde L.E. destinados a Jardín).-

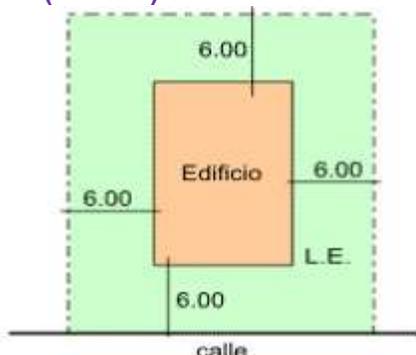
h) **ZONA "B", "B2" y "E":** En los medianeros que cortan a la línea de frente, se dejarán libre 1,50 m. con vistas indirectas y 3,00 con vistas directas.-En los lotes ubicados en Zona "B" y "B2" y que tengan medianera con lotes de la Zona "A.C.", se podrá utilizar dicha medianera.-



i) **LOTES ANGOSTOS:** En los lotes de la zona "B", "B2" y "E", aprobados que tuvieran el ancho medio menor de 13,50 metros podrá usarse un costado medianero y menos de 10,00 metros podrán usarse los dos costados medianeros.-



j) Zona "U.P." (Urbanización Parque) : Retiros de Línea Municipal y de contrafrente, 6 metros. Retiros a líneas medianeras 3 metros". **Texto según Ord. 5177 (28/10/9)**



k) Zona "B de excepción": Se permitirá el uso de las medianeras que cortan la línea Municipal, según Art. 3.1.1. Inc c).-

l) Zona "D zona Industrial": Se permite edificar en medianera.-**Texto Ord 4034**

m) Zona A.E.6: se permitirá el uso de ambas medianeras en Planta Baja para uso Comercial exclusivo.- **Texto Ord. 4592 (25/4/06)**

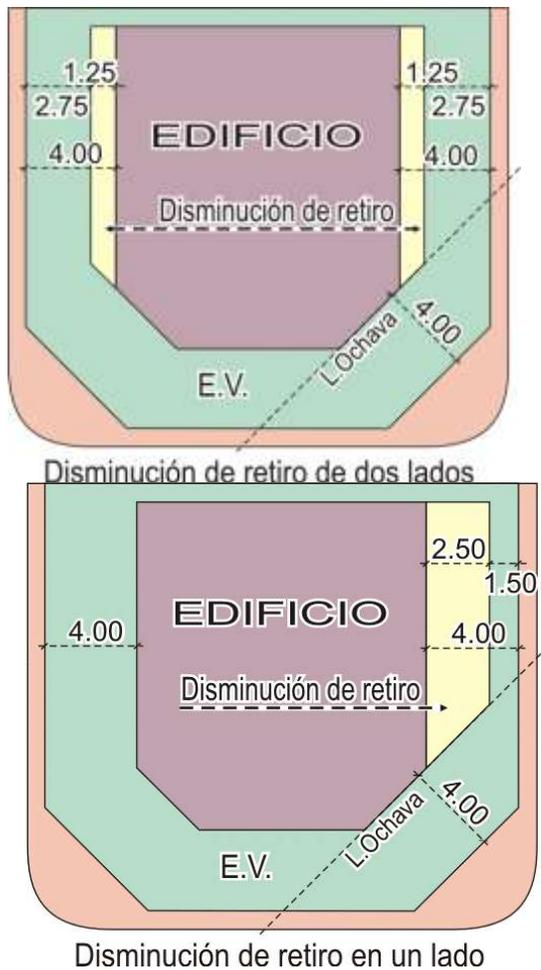
Texto S/ Ord. 5769

n) Corredor C5: Frente: Planta baja 4 metros a partir de línea municipal. Laterales y contra frente ídem Zona B. Para casos con anchos de lote promedio menores a 13,50m ver lo dispuesto en el punto 9.4. inciso i).

Inciso Agregado por Ord. 5774 (23/10/13)

9.4.1.-Retiros de la L. E. en lotes con frente a tres calles.-

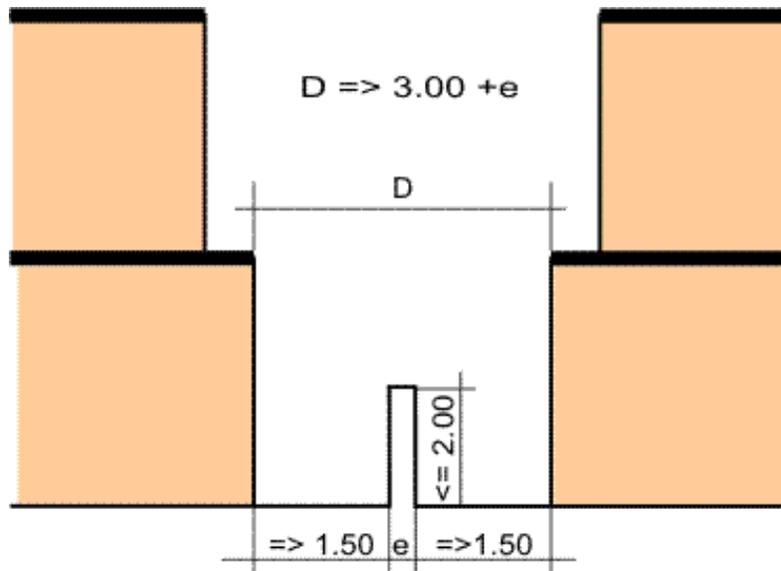
En todas las zonas, en los lotes con frente a tres calles, cuando corresponda aplicar el retiro de 4,00 m. (cuatro metros) de la L.E. respecto a la L.M. se podrá reducir esta distancia de las siguientes formas:



- a- De la Línea Municipal (L.M.) a la Línea de Edificación (L.E.), 1.50 m si se realiza la reducción en uno sólo de los frentes.-
- b- De la Línea Municipal (L.M.) a la Línea de Edificación (L.E.), 2,75 m. si se aplica la reducción sobre dos de los frentes.-

En todos los casos se deberán respetar los retiros de 4,00 m. en las áreas correspondientes a las ochavas.-

9.5.- MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS.-



Con el objeto de alcanzar o ampliar distancias requeridas, el propietario del terreno podrá establecer servidumbre real con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de la obra mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño.-

9.6.- NIVELES DE PISO DE LA CONSTRUCCIÓN.

La obra se podrá ubicar altimétricamente previendo la futura conexión de cloacas a la red pública.-

En la ejecución de las verjas y veredas, deberán respetarse los niveles del cordón de vereda existentes, o el nivel del proyecto municipal del mismo y cuando no existan pavimentos, ni cordón, cuneta, ni proyecto altimétrico municipal, el propietario deberá solicitar por escrito a la Secretaría de Obras Públicas, los niveles futuros del cordón de vereda.-

9.7.- SUPERFICIE EDIFICABLE EN EL LOTE.-

9.7.1.- factor de ocupación del suelo. "F.O.S."

La superficie edificable cubierta en el lote (F.O.S.) de acuerdo a cada zona, por los siguientes valores:

ZONA A.C.1.:	0.60
ZONA A.C.2.:	0.70
ZONA A.C.3.:	0.80
ZONA A.C.I.:	0.50
CORREDOR 1 TRAMO 1 y 2:	0.70
CORREDOR 2:	0.70
CORREDOR 3 - TRAMO 1:	0.80

CORREDOR 3 - TRAMO 2:	0.70
CORREDOR 3 - TRAMO 3:	0.50
CORREDOR 4:	0.80
CORREDOR 5: Avda. A. U. Illia	0.50
A.E.1. (Paseo de los Artesanos):	-----
A.E.2. (Aerosilla):	Idem "B".
A.E.3 (Barrio Obrero):	0.90
A.E.4. (Peatonalización Mixta)	0.80 MODIFICADO (Ver texto Ord. 4194 arriba).
"B"	0.70 sin ocupar contrafrente 0.60 ocupando contrafrente.
"B2"-	0.40 sin ocupar contrafrente 0.35 ocupando contrafrente.
"U.P.":	0.20 Valor según Ord. 5177 /28/10/09)
"D":	0.70
ZONAS E1 y E2	0.70 sin ocupar contrafrente 0.60 ocupando contrafrente.- (ver además Art. 4.1.11. Usos del suelo)

Texto S/ Ord. 5769

En todos los casos para el cálculo del FOS la superficie libre deberá ser tratada en forma permeable, salvo veredas perimetrales y accesos. Las piletas no se tendrán en cuenta en el cálculo del FOS.

"En la zona U.P., a los efectos del cálculo del F.O.S. no se considerarán las superficies ocupadas por piletas. Las obras complementarias tales como terrazas, canchas deportivas, u otras de similares características, si son realizadas con solados impermeables, serán incorporadas en el cómputo del F.O.S. en un 50%, Si se realizaran con solados semipermeables se incorporarán en el F.O.S. en un 30 %.- (Texto según Ord. 5177 (28/10/09)

A los efectos del cálculo del F.O.S. (Factor de ocupación del suelo), el mismo será tomado en todos los casos siempre referido a la superficie total del lote, aunque el mismo esté afectado a modificación de la línea municipal por ensanche de calzadas o veredas.-

En zona "B2", "E1" y "E2" se permitirá para cada unidad de vivienda un mínimo de 400 m2 (cuatrocientos) de terreno.

Establécese una tolerancia del 5% en la superficie de una de las unidades de vivienda del mismo terreno.-

Establécese una tolerancia de hasta un 5 % en la superficie de terreno exigida para la construcción de viviendas en la denominada zona B2.-

Texto S/ Ord. 5769

9.7.2.- factor de ocupación total. "F.O.T."

La superficie edificable cubierta en proporción al terreno (F.O.T.) de acuerdo a cada zona, por los siguientes valores:

<u>ZONA A.C.1.:</u>		
<u>ZONA A.C.2. y A.E.5.:</u>		
<u>ZONA A.C.3.:</u>		
<u>ZONA A.C.4.:</u>		Sin F.O.T.
<u>ZONA A.C.5.:</u>		Se rige por las alturas
<u>CORREDOR 1 TRAMO 1 y 2:</u>		dispuestas en el Art. 10.
<u>CORREDOR 2:</u>		
<u>CORREDOR 3 - TRAMO 1:</u>		
<u>CORREDOR 3 - TRAMO 2:</u>		
<u>CORREDOR 3 - TRAMO 3:</u>		
<u>CORREDOR 4:</u>		
<u>A.E.1.:</u>		
<u>A.E.2.:</u>	1.50	
<u>A.E.3.:</u>	2.00	
<u>A.E.4.:</u>	-----	
<u>"B" :</u>	1.50	
<u>"B2" :</u>	0.80	
<u>"U.P." :</u>	0.40	Valor según Ordenanza 5177 (28/10/09)
<u>"D" :</u>	3.00	
<u>"E1" – E2":</u>	1.50	

En los sectores no comprendidos por la poligonal AC (Ordenanza 5650) será de aplicación la Ordenanza N° 4021 en todos sus términos.- **Texto según Art. 3° de la Ordenanza 5769 (21/10/13)**

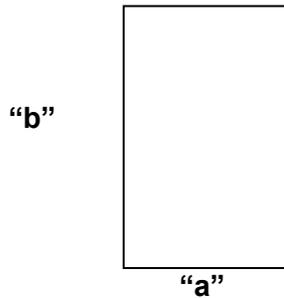
"9.7.3.- Proporción geométrica de los edificios. Inciso agregado por Ordenanza 6090 (4/2/16)

Los bloques edilicios en más de dos plantas deberán guardar la siguiente proporción:

$$\text{"b" Máximo} = 2 \text{ veces "a"} \leq 30 \text{ metros}$$

Donde “a” es el ancho del lado mínimo del bloque constructivo y “b” es el ancho del lado máximo del bloque constructivo, según croquis 9.7.3.

En todos los casos el ancho máximo de la construcción será igual o menor de treinta (30) metros.



Croquis 9.7.3-

9.3.7.1.- Separación entre bloques edilicios.

Cuando se construyan más de un bloque sobre un mismo lote, entre bloques edilicios se deberán dejar patios reglamentarios de seis (6) metros de ancho”.- **Inciso 9.3.7.1. agregado por Ordenanza 6090 (4/2/16)**

9.8.- DISPOSICIONES GENERALES.-

En todas las zonas la superficie ocupada por las cocheras obligatorias, no se computa en la superficie máxima edificable permitida, considerándose un máximo de 20 m², por cochera. No permitiéndose superar el número de plantas y alturas determinados para cada zona.

9.9.- DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONA.-

Ver Ordenanza 5640 - Art. 1 y 10 por Traza y línea Edif. Y Línea Municipal en sector calle Los Cerros (13/12/12)

9.9.1.-DISPOSICIONES ZONA AP1

9.9.1.1.- Área Protegida Ocupada Preexistente:

Las áreas sobre las que se encuentran localizados proyectos de urbanización ya aprobados por Ordenanza especial y/o urbanizaciones ya consolidadas previas a la sanción de la presente; no podrán realizar nuevos fraccionamientos de terrenos que impliquen la habilitación de nuevas parcelas edificables.

En caso de urbanizaciones existentes sin planos de loteo aprobado a la fecha de sanción de la presente, se permitirá la regularización de loteo por medio de la

presentación de planos de mensura, unión y/o subdivisión que refleje el estado dominial y físico de las parcelas ocupadas a la fecha.

A los fines de la referida regularización se establece un ancho mínimo de calzada de 6 metros de ancho y veredas de 1 metro de ancho, en los casos en que la topografía del terreno no permita el ancho reglamentario según Ordenanza N° 4021 y a fin de mitigar el impacto sobre la montaña.

Para el loteo ubicado en las parcelas: 23-04-55-40-02-082-051-00000-0 y 23-04-55-40-02-078-602-00000-0, tendrá vigencia la Ordenanza N° 4850.

A los fines de la aprobación establecida en la norma referida en su Artículo 1° inciso 3°, el mecanismo de aprobación por parte de la Municipalidad será el establecido en el artículo 4.1.13 del presente Código.

En todos los casos, sólo se permitirá la ampliación de viviendas cuando éstas, sumadas a las superficies existentes no superen un F.O.S. del 20% y una altura de la edificación de Planta Baja más un Piso. Altura Máxima: 7 metros.

Art. e Inciso agregados por Art. 5° de Ordenanza 6010 (29/7/15)

Texto Artículo 9.9.1 y subsiguientes, según Ordenanza 5974 – (17/3/2015)

9.9.1.- En la Zona D, las edificaciones en lotes con frente a la Av. Cárcano cumplirán los siguientes requisitos:

Para viviendas, lo establecido en el Artículo 5.1.1.- Para fábricas y/o talleres además de lo especificado en dichos artículos, la construcción del local dedicado a la actividad industrial deberá retirarse por 4 metros de la línea de edificación establecida en los artículos 5.1.1 y 5.1.2., dicho retiro de 4 metros estará destinado a la construcción de locales de oficinas, exposición, etc., en caso de no retirarse dichas construcciones la fachada del local industrial deberá tener un tratamiento arquitectónico adecuado a las normas estéticas a criterio del Departamento Técnico Municipal, no pudiendo ocupar dicho retiro adicional con materiales o actividades inherentes al establecimiento y debiendo parquear el mismo.-

9.9.2.- Para comercios en Planta Baja organizados en galerías, Pjes. comerciales o similar en Zona A.C., se podrá incrementar el F.O.S. en un 10% destinados a circulaciones, si éstas son cubiertas con materiales traslúcidos que permitan pasar la iluminación natural directa. El espacio libre correspondiente (20% o 10%) resultante del F.O.S. deberá ser destinado a espacio verde accesible desde la circulación pública interna.-

9.9.3.- En A.E.3.: se permitirá la ocupación del frente del lote hasta la L.M. y una saliente en planta alta de 1.00 m.

9.9.4.- En los sectores no comprendidos por la poligonal AC (Ordenanza 5650) será de aplicación la Ordenanza N° 4021 en todos sus términos.-

9.9.5.- Zona AE7.-Uso del espacio público y de ensanche de vereda

La ocupación del espacio público y de ensanche de vereda en la zona AE7 por parte de los frentistas deberá contar con autorización por parte del Municipio por intermedio de la Dirección de Planeamiento en el ámbito del CPUA, debiendo tramitarse los permisos por nota ingresada por Mesa de Entradas Municipal dirigida a la referida Dirección acreditando datos del dominio afectado y de su titular y/o locatario.

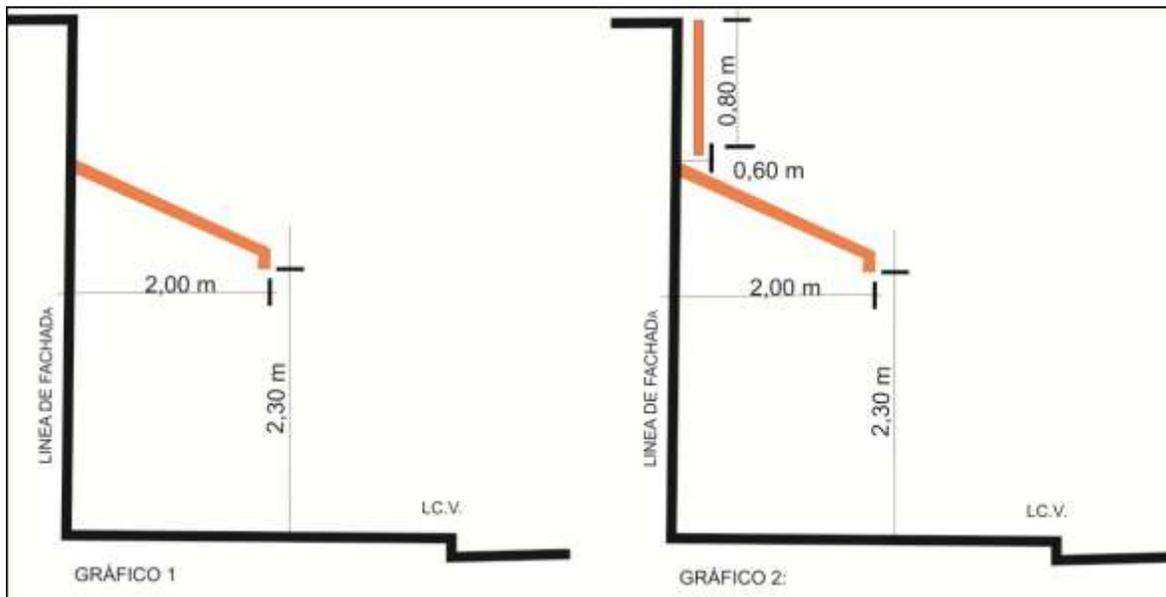
Los permisos otorgados serán de carácter precario y sujetos a revocación por razones de interés público a juicio del municipio o por cambio de normativa específica.-

Incisos agregados por Art. 3º de la Ordenanza 5974 – (17/3/2015):

9.9.5.1.- Los anuncios publicitarios solo podrán ser colocados en Plano de fachada cumpliendo los siguientes requisitos:

- a. Máximo de saliente sobre el nivel de fachada: sesenta centímetros (0,60mts.)
- b. Distancia mínima entre el piso y la base del anuncio: dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.)
- c. Altura máxima del anuncio : 0,80

En los aspectos no normados en el presente inciso es de aplicación lo dispuesto por Ordenanza N°1764



9.9.5.2.- Las estructuras de protección de fachadas deberán ser Toldos y deberán cumplir las siguientes requisitos:

- a. Saliente máxima de la línea de fachada dos metros (2 m)
- b. Distancia mínima entre el piso y la parte más baja del toldo, considerando el vuelo y los brazos de extensión: dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.)-
- c. En ningún caso, los toldos podrán impedir la visión de las chapas de nomenclatura de calles, semáforos y señalización de interés público.
- d. Los toldos deberán tener una inclinación de 30°.-
- e. Se podrán colocar toldos verticales enrollables sobre el vano de las aberturas de locales con o sin publicidad impresa sobre los mismos”

9.9.5.3.-Todos los anuncios publicitarios y toldos deberán materializarse en tonos acordes a la propuesta cromática desarrollada para Bv. Sarmiento por el Instituto del color de la FAU en el marco del CPUA”

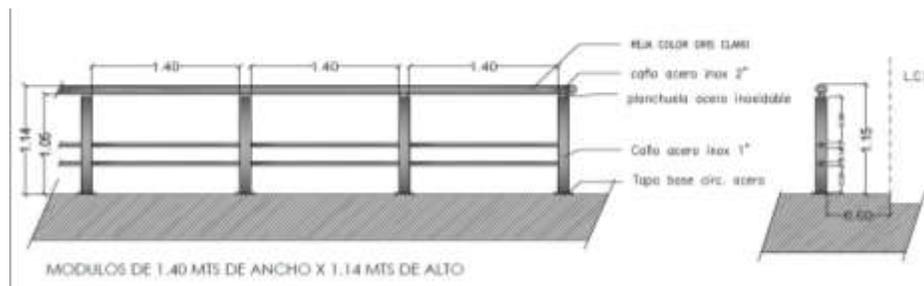
9.9.5.4.- No se permitirán carteles ni estructura publicitaria de ninguna naturaleza sobre el techo de edificaciones ni en medianeras. En el caso de medianeras solo se permitirá el uso publicitario cuando el mismo esté encuadrado en proyecto previsto por el Municipio para revalorización histórica y/o artística con intervención del CPUA. En todos los casos se deberá solicitar autorización ante el Municipio de acuerdo a lo dispuesto en Artículo 9.9.5. de la presente.-

9.9.5.5.-No se permite la colocación de cartelería publicitaria fija ni móvil ni la venta ambulante de ningún tipo de bien o servicio ni la propagación sonora de publicidad fuera de los locales; todo ello tanto en vereda como en el sector delimitado por ambos accesos vehiculares desde Av. Uruguay a Bv. Sarmiento, espacio que constituye la Plazoleta de enmarque del reloj Cu-Cú, sitio declarado Referencia Histórica y Monumento Histórico por medio de Ordenanza N° 3673.-

9.9.5.6.- Ocupación de vereda con mesas y sillas

Se podrán colocar mesas y sillas sobre vereda. A tal fin se deberá presentar solicitud ante el Municipio. La Dirección de Planeamiento en el marco del CPUA, evaluará en cada caso la calidad, cantidad y ubicación de mesas, las que no deberán superar el 100% de las habilitadas adentro del local.-

Solo se permitirá cubrir las mesas y sillas con sombrillas removibles, de pié o tomadas a las mesas. Las mesas y sillas deberán ser de diseño unitario. Las zonas destinadas a mesas y sillas deberán contar con una baranda de protección. Las características formales y los materiales de las mismas deberán ser en un todo de acuerdo al siguiente detalle



9.9.5.7 En todos los aspectos no normados en el presente inciso, será de aplicación lo establecido por el presente Código, la Ordenanza Nros.1764 y 1120 y 1765”.-

Incisos agregados por Art. 3º de la Ordenanza 5974 – (17/3/2015)

Nota: el Art. 4º de la Ordenanza 5974 especifica: “Artículo 4º.- Las marquesinas existentes tienen un plazo de un (1) año a partir de la vigencia de la presente para adecuarse a la presente norma.-” (17/3/2015)

CONDICIONES EDILICIAS: ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN - Art. 10º

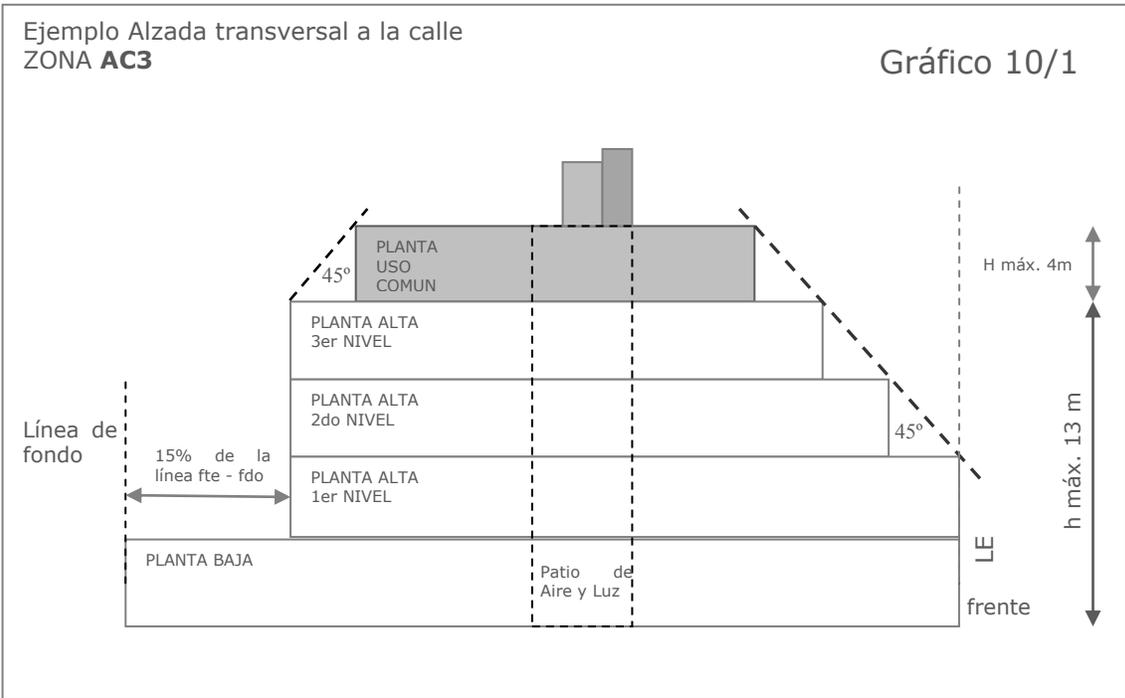
Artículo 10.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

10.1.- ALTURA MÁXIMA POR ZONA.- Artículo 10.1 modificado por Ordenanza 5650 (28/12/12) y Ordenanza 5774 (23/10/13)

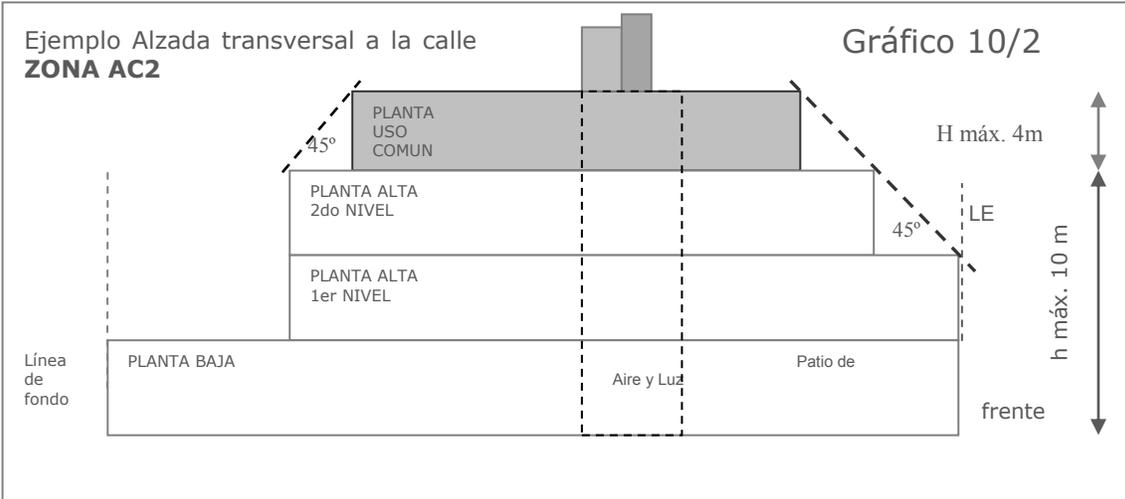
“ZONA AC3: Altura máxima = Planta Baja más 3 plantas.- En todos los casos 13,00 metros a piso de terraza terminado, sobre nivel de vereda en Línea de Edificación.- Escalonadas a 45º a partir del techo de la planta alta 1er nivel, en su intercepción con la prolongación imaginaria de la línea de edificación LE. En el contra frente, de acuerdo a los retiros establecidos para cada caso, según Capítulo 9.2. y 9.3.- (Ver gráfico N° 10/1) . Para los lotes en esquina los retiros a 45º se contarán a partir del 3º nivel, para la superficie de uso común.

Las construcciones sobre avenida Sabattini entre puentes Central y Cassaffousth pueden construir recova avanzando con el piso del 1er. Nivel tres (3) metros sobre la vereda.

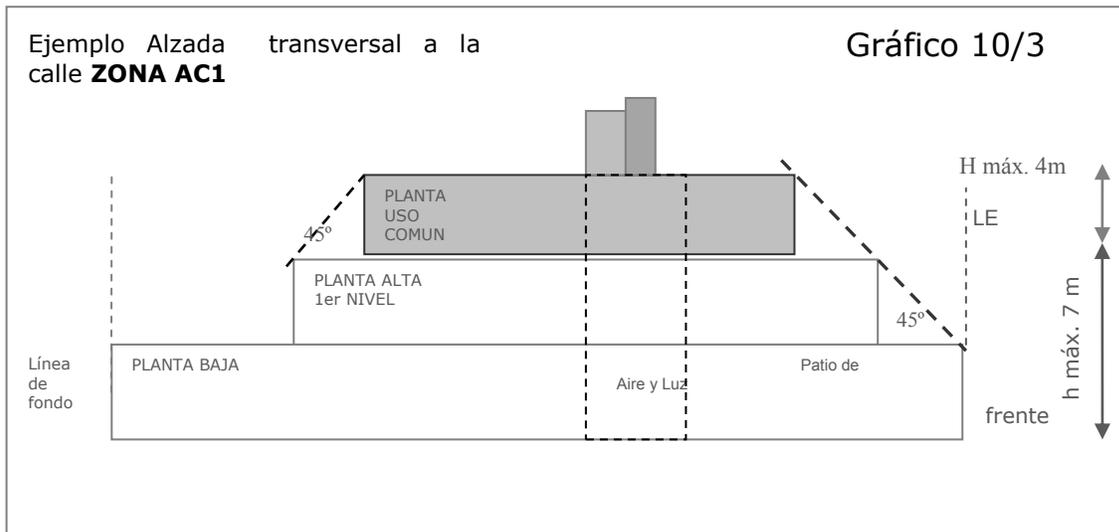
Los proyectos por compensación podrán desarrollar hasta un máximo de 20 metros más 4 metros de planta de uso común (Ver art. 4.1.12 PROYECTOS SUJETOS A CONCERTACIÓN Y PROYECTOS SUJETOS A COMPENSACIÓN DE F.O.S POR ALTURAS).-



ZONA AC2: Altura máxima = Planta Baja más dos Plantas.- En todos los casos 10.00 metros a piso de terraza terminado, sobre nivel de vereda en Línea de Edificación.- Escalonadas a 45° a partir del techo de la planta alta 1er nivel, en su intercepción con la prolongación imaginaria de la línea de edificación LE. En el contra frente, de acuerdo a los retiros establecidos para cada caso, según Capítulo 9.2. y 9.3.- (Ver gráfico N° 10/2) Para los lotes en esquina los retiros a 45° se contarán a partir del 2° nivel, para la superficie de uso común.



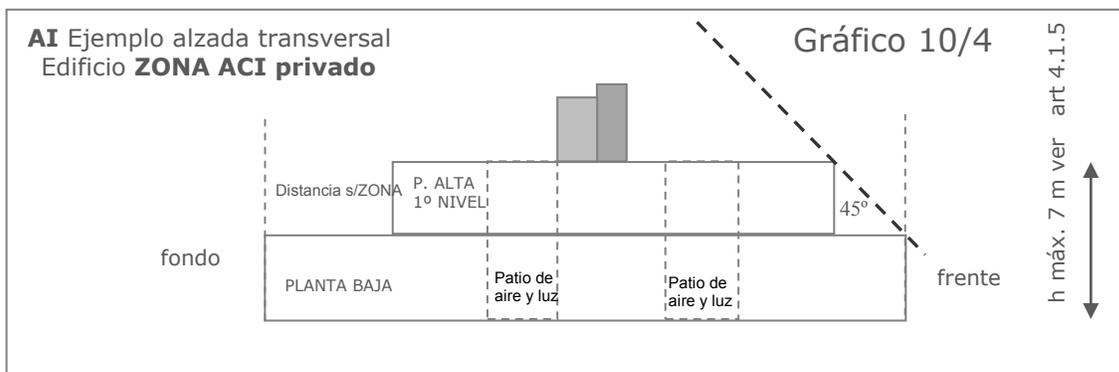
ZONA AC1: Altura Máxima 7 metros. Planta baja más una Planta escalonadas a 45° en su intercepción con la prolongación imaginaria de la LE. El contra frente, de acuerdo a los retiros establecidos para cada caso, según Capítulo 9.2. y 9.3.- Para los lotes en esquina los retiros a 45° se contarán a partir del 1° nivel, para la superficie de uso común.

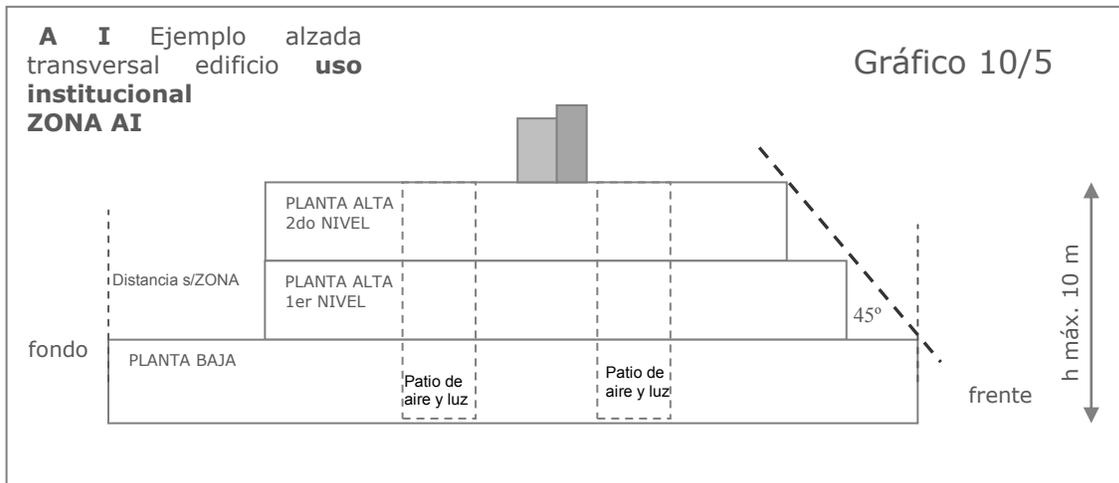


ZONA AC1: Para edificios de uso privado: Altura máxima 7 metros. Planta Baja más una planta escalonada a 45° en el frente. El contra frente, de acuerdo a los retiros establecidos para cada caso, según Capítulo 9.2. y 9.3. (Ver gráfico 10/4)

Para edificios de uso institucional: Altura máxima 10 metros. Planta Baja más dos plantas escalonadas a 45° en el frente. El contra frente, de acuerdo a los retiros establecidos para cada caso, según Capítulo 9.2. y 9.3. (Ver gráfico 10/5). Para los lotes en esquina los retiros a 45° se contarán a partir del techo de 1° nivel de planta alta, para la superficie de uso común.

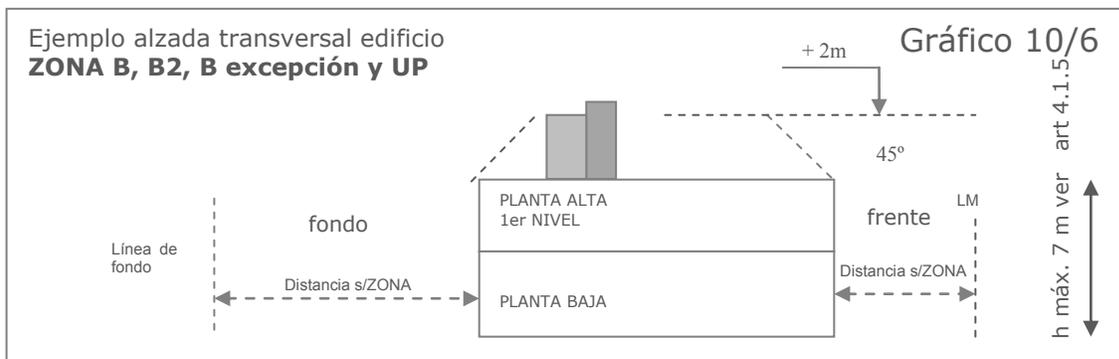
El edificio municipal atento a su carácter patrimonial podrá ser ampliado respetando su actual perfil edilicio.





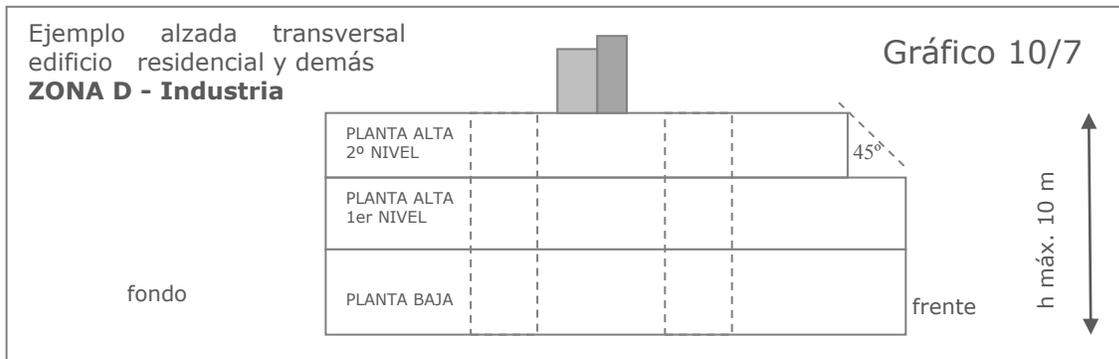
ZONA B, B2, B excepción y UP:

Para el uso dominante residencial: (Art. 4.1.3) y residencial individual (Art. 4.1.4) Altura máxima 7,00 metros planta baja y planta alta, con retiros de acuerdo a lo establecido para cada caso. La edificación podrá sobrepasar la altura máxima establecida en el presente artículo con volúmenes correspondientes a techos inclinados y otros establecidos en el inciso 10.5 siempre que los mismos queden inscriptos dentro de planos inclinados a 45° ubicados a partir de la intercepción de los mismos con la proyección de la de la LE. Ver Gráfico 10/ 6.-



ZONA D: Para el uso dominante industrial altura máxima justificada técnicamente por proyecto, con dictamen del CPUA.

Para usos residencial, institucional, de servicios y comercial altura máxima = Planta Baja y dos plantas escalonadas a 45° a partir del techo de la planta alta 1er nivel, en su intercepción con la prolongación imaginaria de la línea de edificación LE. En el contra frente, de acuerdo a los retiros establecidos para cada caso, según Capítulo 9.2. y 9.3.- En todos los casos 10,00 metros a nivel de piso de terraza terminado.- (Ver gráficos 10/7)



CORREDOR C1, T1 y T2: ídem AC3.-

CORREDOR C2: ídem AC2 menos parcelas sobre LM oeste entre Alberdi y Sgto. Cabral que corresponde h max AC3.-

CORREDOR C3 - T1: ídem AC3.-

CORREDOR C3 - T2: ídem Zona D.-

CORREDOR C3, T3, ZONAS AE2 y AE3: ídem ZONA B, B2, Be y UP

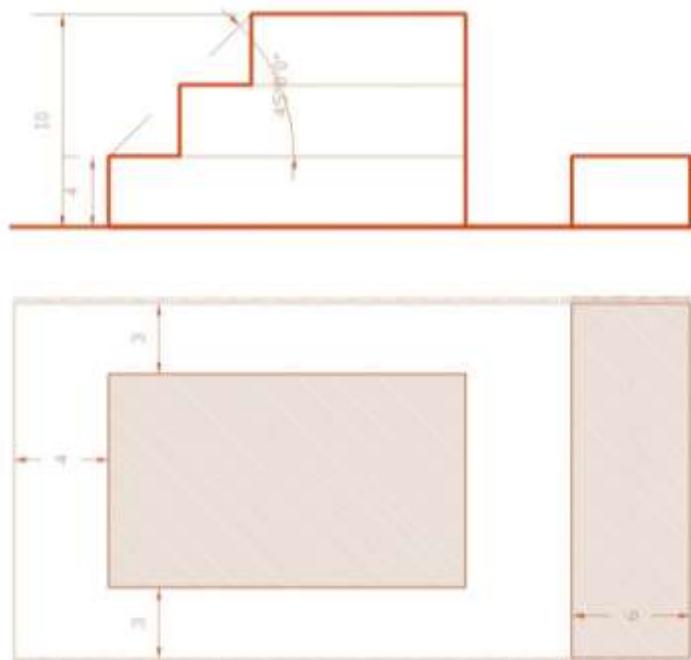
CORREDOR C4: Altura máxima 10,00 metros. Planta Baja más 2 Plantas, escalonadas a partir del segundo nivel, ídem AC2.-

ZONA E: Ver Artículo 10.3

ZONA AIA: Ver artículo 4.1.8.1 y 4.1.8.2

ZONA AP1 – AP2: Ver artículo 3.1.1. Incisos i y j

CORREDOR 5 (C5): Altura máxima 10 metros, planta baja y dos plantas escalonadas a partir del techo del primer piso considerando un plano vertical a 45° hacia el interior del lote. –**Ordenanza 5802**

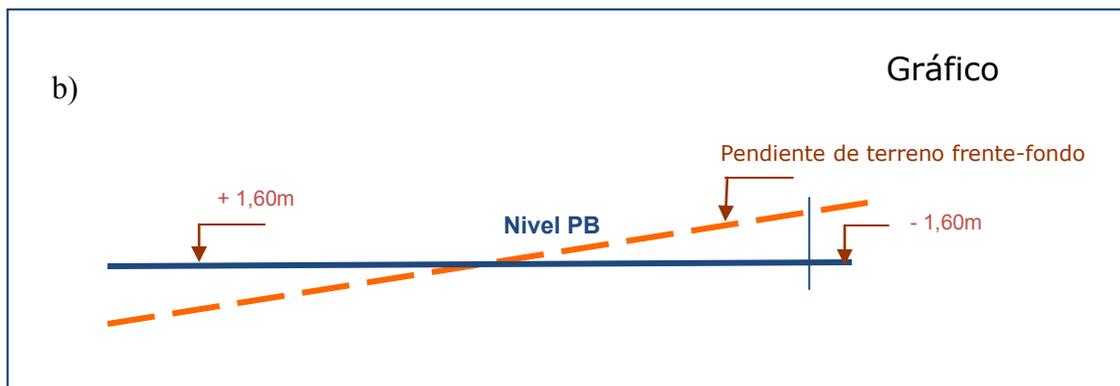
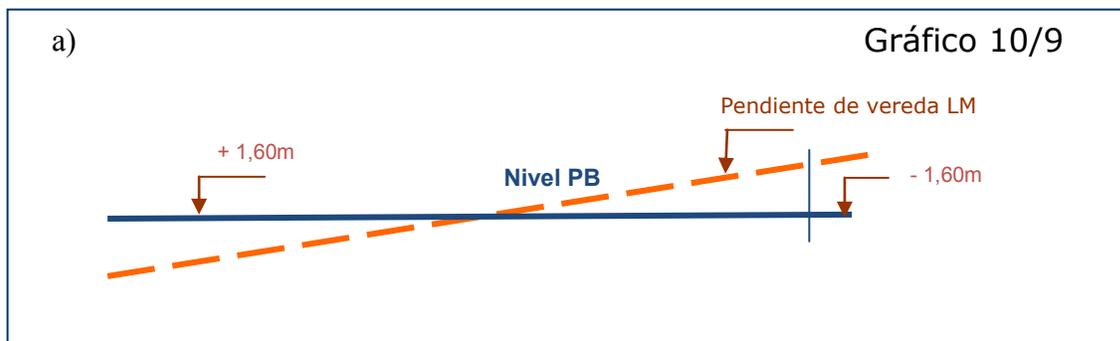
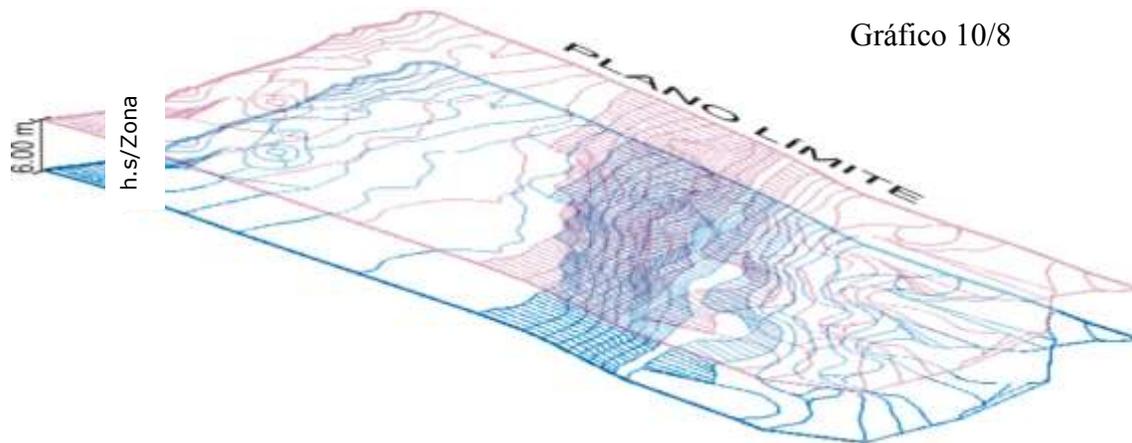


Inciso incorporado por Ord.5774 (23/10/2013)

10.2.- ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES SEGÚN LAS CONDICIONES TOPOGRÁFICAS.-**Texto Ord. 5650 (28/12/12)**

Se tomará como máxima altura de la construcción, la correspondiente a cada ZONA tomada en un plano límite virtual que acompañe la pendiente natural del terreno.

En terrenos con pendiente, el nivel de piso de la planta baja estará ubicado 1,60m por debajo o por arriba del terreno natural.

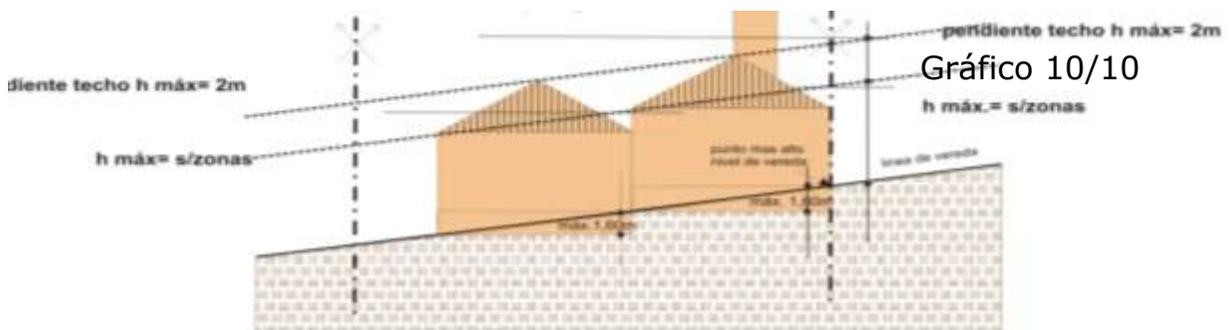


En el sentido perpendicular o transversal con respecto a la calle, en terrenos con

pendiente, las construcciones deberán escalonar el nivel de piso de Planta Baja con terrazas de no más de un metro con sesenta centímetros (1,60 m), conformadas a través de excavaciones, muros de contención ciegos o elementos estructurales.

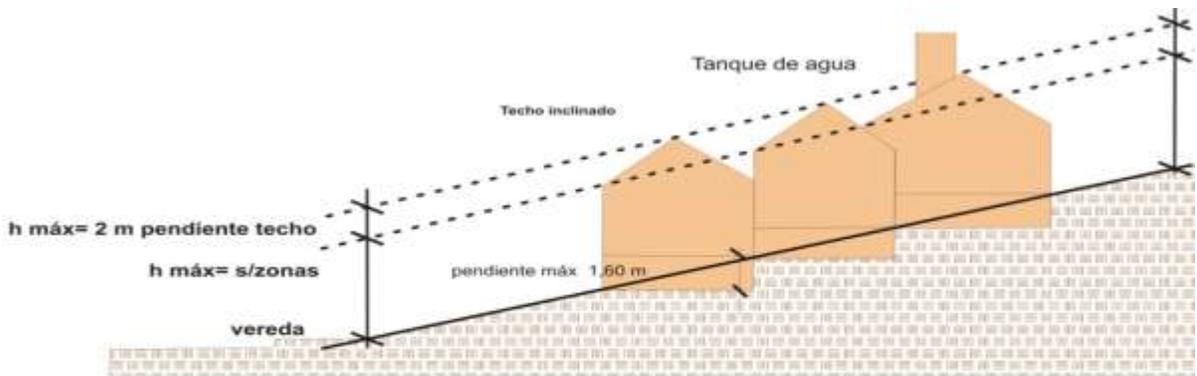
En caso de pendientes muy acentuadas entendiéndose por tales aquellas que impliquen pendientes mayores al 15%. La Dirección de Obras Privadas o el Órgano de aplicación que corresponda, podrá aprobar proyectos con escalonamientos mayores a 1,60 m. En estos casos se requerirá plano y memoria de cálculo de los muros de contención, taludes y elementos estructurales, realizado por profesional habilitado en la materia.-

En las ZONAS B, B2, B excepción y UP las excavaciones podrán producir cortes de suelo con roca expuesta de hasta un metro con sesenta centímetros (1,60 m) de altura desde el nivel base de la excavación resultante.- En todos los casos se deberá garantizar la restitución de suelos y verde en las zonas excavadas que queden expuestas, a través de tecnologías de fijación de los mismos, evitando dejar la roca expuesta o suelos sueltos, siendo esto también de aplicación para edificaciones existentes.-



CORTE LONGITUDINAL A LA VEREDA

Gráfico 10/11



CORTE TRANSVERSAL A LA VEREDA

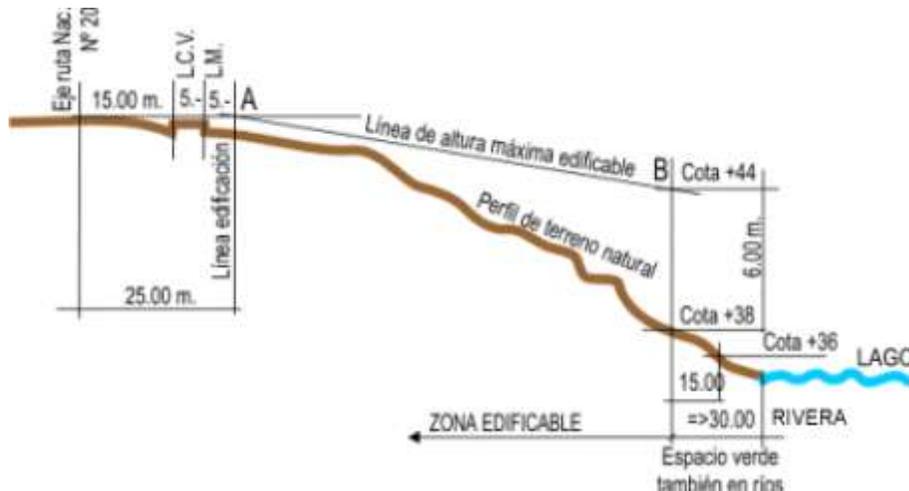
Artículo 10.2 modificado por Ord. 5650 (28/12/12)

10.3.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN AMPLIACIONES DENTRO DE LA ZONA "E".-

Las ampliaciones, refacciones y obras nuevas a efectuarse dentro de la ZONA "E" (Zona de Interés Turístico) deberán cumplir con las siguientes disposiciones referentes a altura.

ZONA "E-1". Determinase como plano Límite de Altura de edificación el comprendido por:

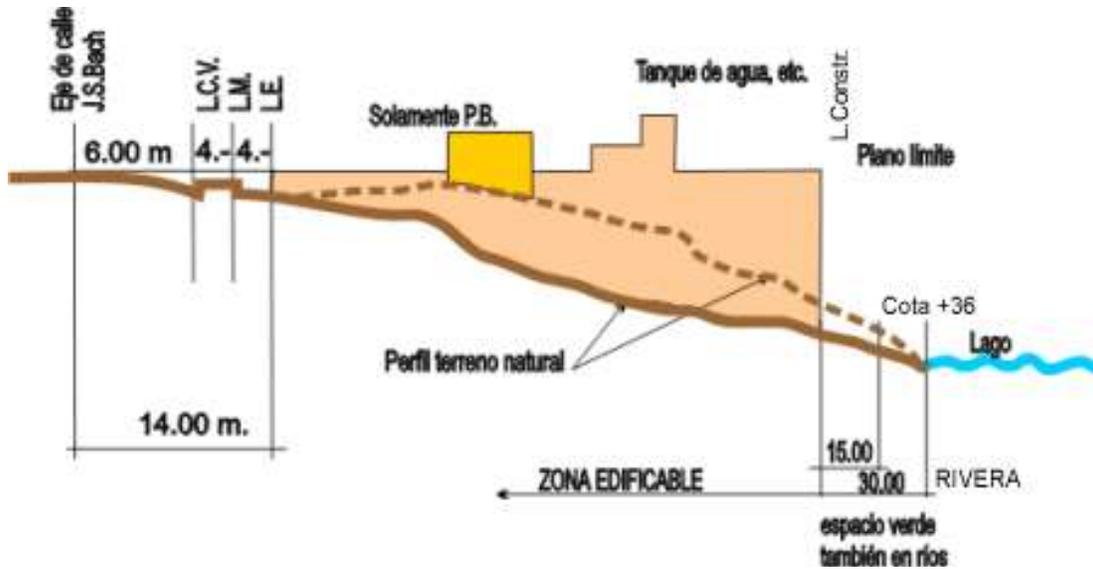
I. En la rívera del Lago: 6 (seis) metros sobre los mojones de Cota + 38.-



II. En la Línea de edificación frente a la Ruta Nacional Nº 20: La rasante del eje del camino.-

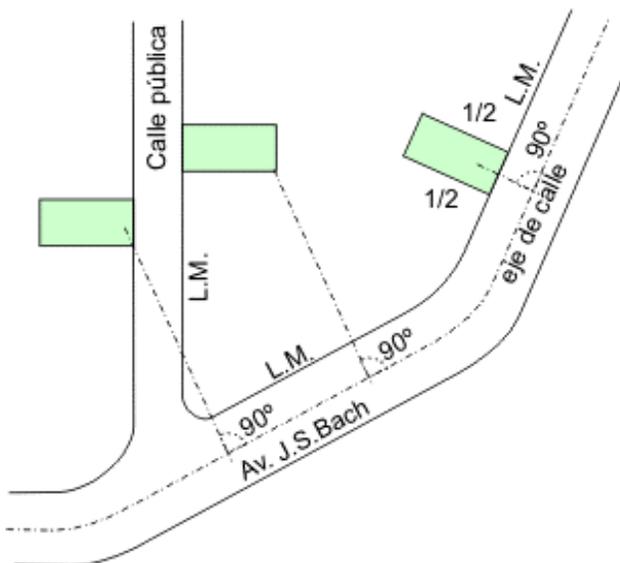
La unión de estos puntos, cualquiera sea la ubicación del lote dentro de la zona, determinará el plano - límite superior de edificación permitido.-

ZONA "E-2". Determinase como altura máxima de edificación, la rasante de la calle Juan Sebastián Bach. Dicha línea límite se podrá sobrepasar en aquellos casos en que el escaso desnivel del lote no permita la construcción de por lo menos planta baja. En este caso se permitirá la edificación de una sola planta de altura mínima según fija este Código.-



10.4.- DETERMINACIÓN DEL PLANO RASANTE.-

- En los lotes cuyos frentes lindan con la calle Juan Sebastián Bach, se determinará el Plano - Límite trazando la normal a la tangente del eje de la calle, en el punto medio de la línea municipal del lote.-
- En los lotes no linderos con la calle Juan Sebastián Bach se determinará el Plano-Límite trazando la normal a la tangente del eje de dicha calle, en el vértice del lote más cercano a la misma.-



10.5.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE MÁXIMA ALTURA:

Sólo podrán sobrepasarse las alturas máximas determinadas en el presente artículo con: barandas de protección, sean estas ciegas o no, tanques de agua, chimeneas, cajas de escaleras, sala de máquinas, antenas o elementos similares.- En las ZONAS B, B2, B excepción y UP cuando el proyecto incluya techos inclinados la cumbrera más alta no podrá superar en ningún caso los 2,00m de altura por encima de la altura máxima establecida.

10.5.1. La Dirección de Obras Privadas o el Órgano de aplicación que corresponda, podrá aprobar una Planta más destinada a usos comunes tales como: piletas de natación, canchas deportivas, gimnasios con locales complementarios de servicios tales como baños, vestuarios, depósitos, sala de reuniones, en aquellos proyectos de edificios destinados a vivienda colectiva, hoteles, y servicios institucionales de educación, servicios y administración. En todos los caso, la superficie cubierta de la Planta en cuestión, no podrá superar el 50% de la misma y estará ubicada escalonada en correspondencia con los retiros a 45°.-

10.5.2. En todos los casos cuando el proyecto incluya una PLANTA USO COMÚN la misma deberá quedar inscripta dentro del espacio delimitado por los planos a 45° trazados desde el frente y fondo de la altura máxima de la edificación, hasta una altura máxima de cuatro (4) metros.

Asimismo, dentro de dicho espacio deberán ubicarse las salientes correspondientes a tanque de agua, caja de escaleras, sala de máquinas, antenas, chimeneas y ventilaciones. En el cálculo del FOT no se computará dicha planta. (Ver gráficos anteriores)

10.5.3. -En ningún caso podrá ser destinada esta planta de usos comunes para dormitorios o cualquier otro destino que aumente la densidad habitacional del edificio.

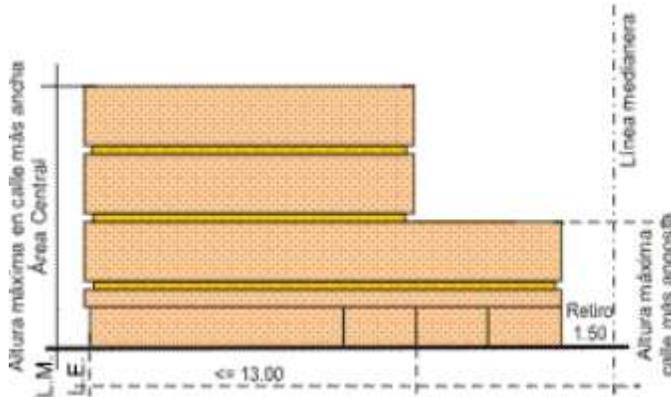
10.5.4. -A fin de evitar posteriores cambios de destino que contradigan el espíritu de la norma, la Dirección de Obras Privadas exigirá la presentación simultánea del Plano de subdivisión bajo la figura de Propiedad Horizontal en base a Proyecto para el caso de edificios destinados a unidades de vivienda, dicha PH deberá estar aprobada por la Dirección General de Catastro de la Provincia con el final de obra. En estos casos la Planta referida deberá figurar como espacio de dominio común y uso compartido. En el caso de Hotelería, no se dará curso a habilitación alguna cuando se haya cambiado el destino original de esta Planta por dormitorios". **Art. 10.5 según Ordenanza 5650 (28/12/12)**

10.6.- ALTURA DE FACHADA EN EDIFICIOS ESQUINA

(A.C , A.E.5.y Corredores con zonas "B" y "B2").-

Los edificios que se construyen en las esquinas formadas por la intersección de dos calles de distintas zonas, podrán elevarse sobre la calle de la zona de menor altura

de edificación, a la altura permitida para la de mayor altura, pero sólo en una longitud de trece metros a contar desde el punto de intersección de las líneas de Edificación.-



10.7.- ALTURAS MÍNIMAS DE LAS EDIFICACIONES.-

No se permitirá la construcción que no conste de por lo menos Planta Baja y Planta Alta en las siguientes calles:

Av. Gral. Paz, desde su nacimiento hasta Av. Libertad.

Av. 9 de Julio, desde su nacimiento hasta Bv. Sarmiento.

Av. San Martín desde su nacimiento hasta Belgrano.

Bv. Sarmiento desde su nacimiento hasta Av. Uruguay.

Además estas construcciones deberán abarcar el 100 % del frente del inmueble, pudiendo estar recedida en P.A., respecto a la L.E., por razones arquitectónicas de proyecto. La P.Alta deberá tener como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la P.Baja.

En estas avenidas, las construcciones destinadas a locales comerciales deberán tener un ancho libre mínimo de 3.50 m. de luz entre los muros divisorios.-

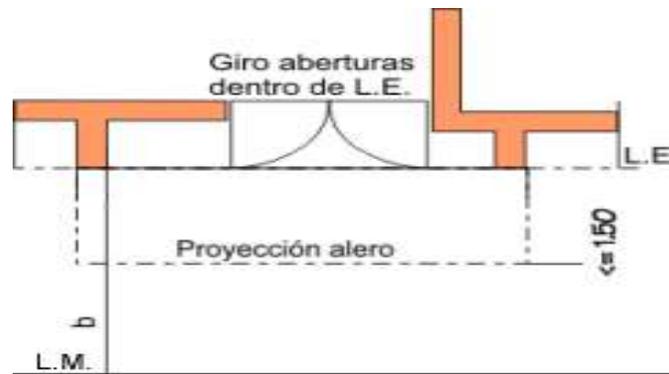
CONDICIONES EDILICIAS: SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACION - Art. 11°

Artículo 11.- SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.-

11.1.- SALIENTE DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN ZONA "A.C."

Artículo 11.1 modificado según Ordenanza 5880 (29/5/2014)

No se permitirá en P.B. que las puertas, celosías, o ventanas al abrirse pasen la L.E., ni se admitirán salientes de zócalos, pilares, pilastras, escalones, vidrieras, etc., fuera de la L.E. así sean provisorios o accidentales.-



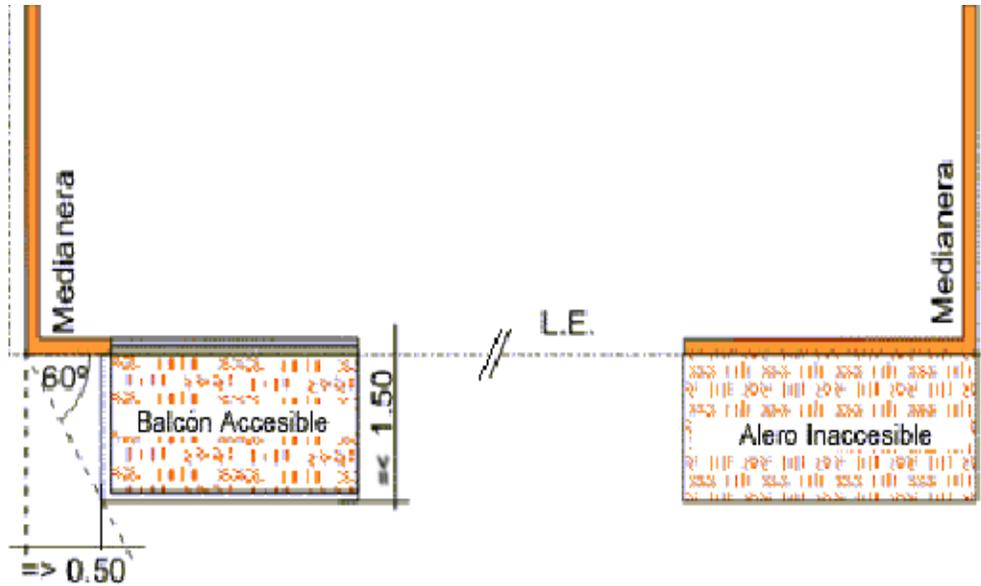
No se permitirán salientes bajo nivel de vereda con construcciones de cualquier índole, por fuera de la Línea de Edificación fijada.-

Se permitirán salientes de la L.E. de cuerpos de edificios solamente en los casos encuadrados en el Artículo 5.-

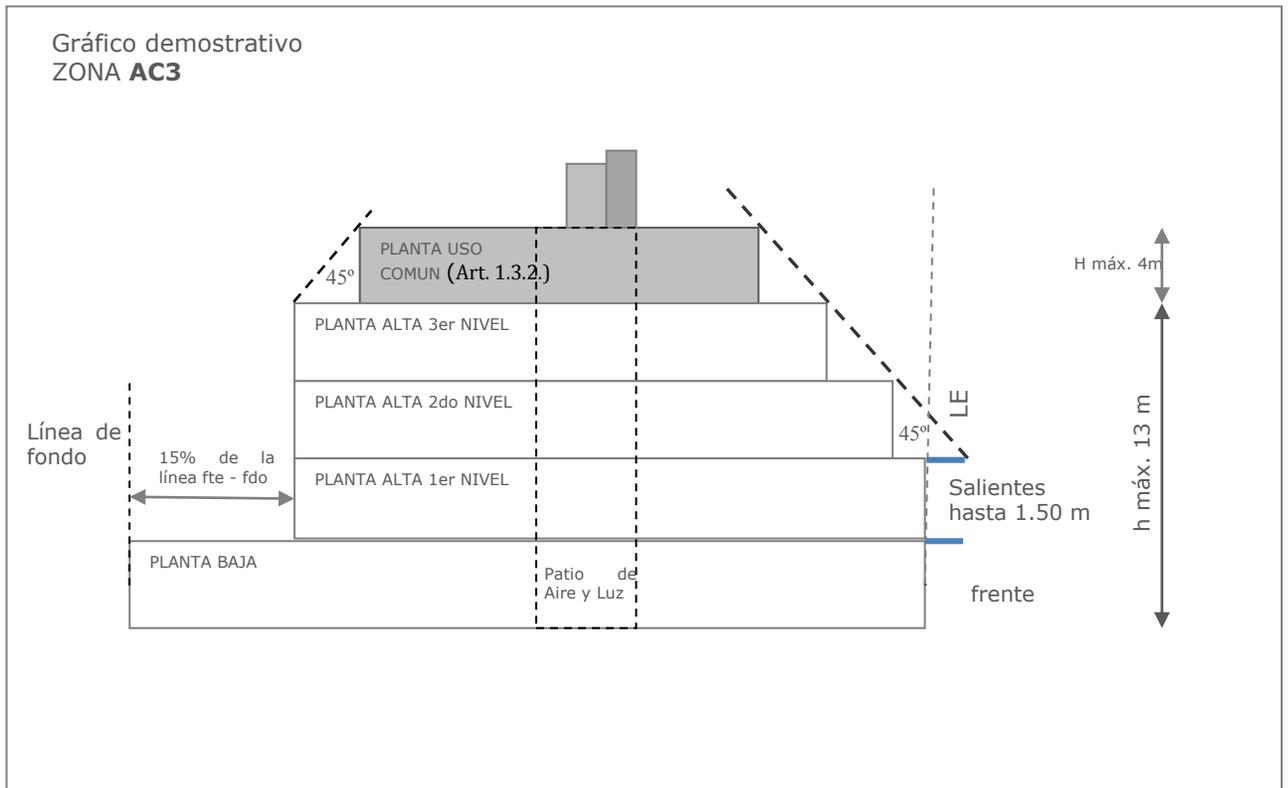
Se permitirán salientes de la L.E. de cornisas, balcones, aleros, voladizos y marquesinas con un saliente máximo de 1,50 m. siempre y cuando estén a más de 2,70 m. de altura sobre el nivel del cordón de la vereda.-

Los balcones y voladizos distarán de la línea divisoria de las propiedades 0,50 m. como mínimo y su saliente máximo estará limitado por un plano que, arrancando desde la línea divisoria, forme con el plano de la L.E. un ángulo de 60°.-

Las cornisas y aleros de la fachada podrán llegar hasta las líneas divisorias de propiedades, siempre que no sean accesibles.-



Para las zonas AC y Corredores, en el caso de voladizos o salientes de la L.E. hasta 1.50 m se podrá deducir esa distancia de la proyección a 45 ° del escalonamiento a partir del techo de la planta alta del 1er nivel, como se indica en gráfico demostrativo. No se consideran las barandas reglamentarias.-



Artículo 11.1 modificado según Ordenanza 5880 (29/5/2014)

11.2.- SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN ZONAS "B", "D" y "E".

Se permitirá en Planta Baja utilizar hasta el treinta por ciento (30%) del retiro para jardín para la ubicación de escalones, canteros o plataformas, a contar de la L.E.. En terrenos con pendiente mayor al veinte por ciento (20%) se permitirá ocupar el espacio verde con escaleras de acceso, cuyos paramentos laterales ciegos no podrán exceder los cuarenta centímetros (40 cm. de altura).-

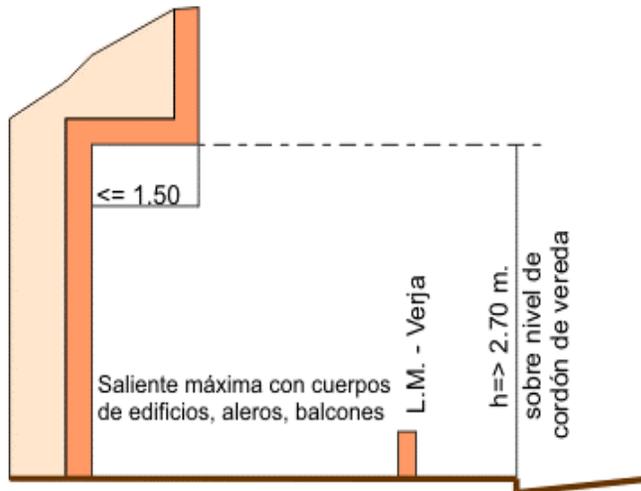
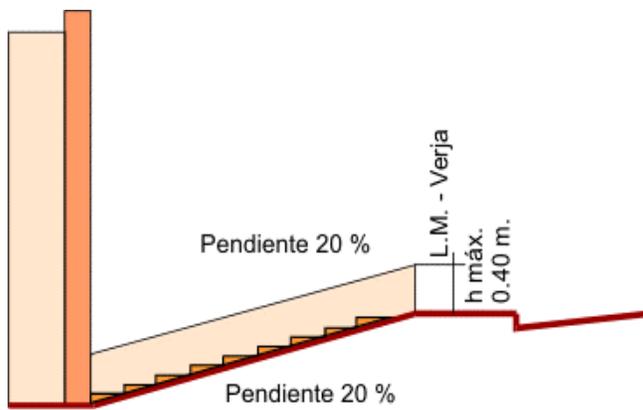
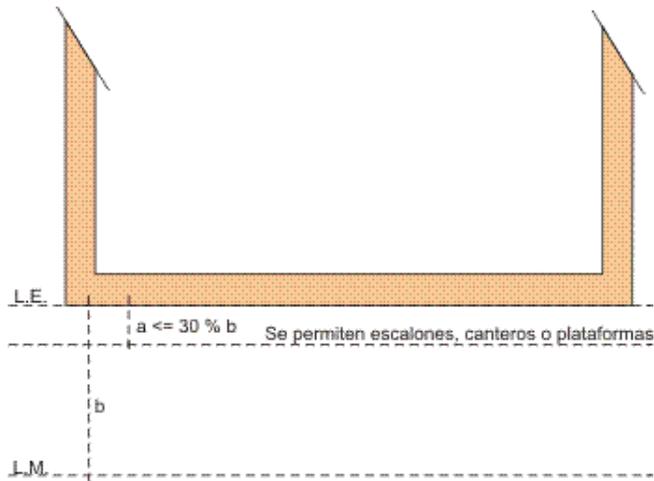
Se permitirán salientes de la línea de Edificación de cuerpos de edificios cornisa, balcones, aleros y marquesinas con un saliente máximo de 1,50 m. siempre y cuando estén a más de 2,70 m. de altura sobre el nivel del cordón de vereda.-

Si por las dimensiones del lote este Código permitiera llegar con los cuerpos de edificios, balcones, aleros o marquesinas a los medianeros, se respetarán las limitaciones establecidas en 11.1

Se permitirá ocupar el espacio destinado a jardín con destino a cocheras exclusivamente hasta un ochenta por ciento (80%) del frente del lote, con aleros incluidos, en caso de lotes con pendientes excesivas ascendentes o descendentes en relación al nivel de calzada. En el caso de pendientes descendentes con respecto a la calzada, se podrá ocupar el espacio bajo piso de cocheras con la cantidad de plantas permitidas para la zona. Tanto en el caso de terrenos con pendientes ascendentes o descendentes con respecto a la calzada, las plantas superiores sobre cocheras deberán respetar los retiros establecidos para cada zona. -A tal fin se deberá presentar en plano de planta, curvas de nivel cada 1 metro. Las que quedarán sujetas a inspección por parte de la Dirección de Planeamiento. -
TEXTO según Ordenanza 4750

Asimismo, se permitirá el uso de los costados medianeros en una profundidad no mayor de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m.) medidos desde la Línea Municipal, cuando las mismas se encuentren totalmente enterradas.-**TEXTO ORD. 4034**

En Zona A.E.3. se permitirán salientes en P.A. de 1.00 m.



11.3.- CUBIERTAS SOBRE ESPACIOS VERDES EN EL ÁREA A.E.2.-

Las construcciones podrán ocupar ambas medianeras y el espacio destinado a retiro para jardín podrá ser cubierto con una estructura liviana tipo marquesina o toldo conformando una galería abierta para la exposición y venta de mercaderías.-

Las marquesinas y toldos podrán ocupar la distancia comprendida entre la línea de edificación real y una línea paralela ubicada a tres metros (3,00 m.) del Cordón-cuneta.

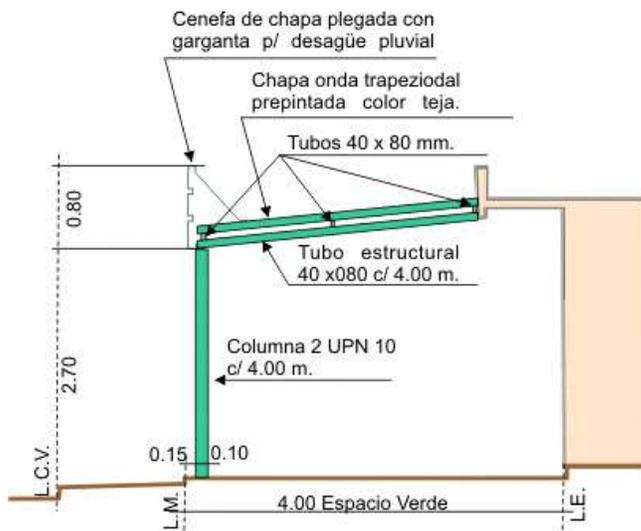
Todas las construcciones comprendidas en este artículo deberán ser aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Planeamiento quien evaluará diseño, condiciones tecnológicas y todo elemento que asegure la elevación del nivel constructivo y estético de las actuales cubiertas de vereda.-

A los fines de dar unidad arquitectónica al conjunto, la mencionada estructura deberá responder mínimamente al gráfico del presente artículo.-

En ningún caso se permitirá cerramientos laterales ciegos ni frontales en la galería mencionada en el punto anterior.-

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos será la encargada de realizar un relevamiento completo de las marquesinas y toldos existentes en el Área Especial, definiendo en cada caso, las condiciones en que éstas se encuentran.-

En aquellos casos que se considere que las construcciones no reúnen las condiciones deseables, se exigirá la adecuación a la presente o la directa remoción de las mismas. En ambos casos, el plazo será de 90 (noventa) días, a partir de la inspección.-



11.4.- DISPOSICIONES VARIAS SOBRE FACHADAS.

a) Los revoques de los muros de fachada y medianeros son obligatorios, ya sean edificios, cercas (ambas caras), o verjas, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial, o el uso de ladrillos vistos o materiales especiales, no lo permita así.-

En cualquier caso, además de satisfacer las exigencias de estética, los materiales

- usados deberán ofrecer eficaz protección de los agentes climáticos.-
- b) La demarcación de linderos en fachada es obligatorio efectuarla o materializarla claramente.-
 - c) Locales que produzcan vapor o gases nocivos para la salud, no podrán comunicar directamente con la calle por medio de puertas o ventanas abribles.-
 - d) Las cocinas instaladas al frente, ya sea en subsuelo o planta baja, no podrán tener ventanas o aberturas abribles a la calle, debiendo mediar una distancia mínima a L.E., de 3,00 metros.-
 - e) Defensa: Queda prohibido colocar en el frente de las vidrieras o ventanas de negocios o casas particulares, defensas que puedan ofrecer peligro al público.-

11.5.- SALIENTES DE LAS LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EN EL CORREDOR C5

El espacio verde resultante del retiro de frente y laterales, no podrá ser ocupado con instalaciones fijas. Sólo se admiten usos transitorios con sombrillas, mesas y sillas removibles. No se permitirá el estacionamiento permanente. Los solados de los espacios verdes serán tratados con plataformas de nivelación y pisos semi - permeables.-

Inciso agregado por Ord.5774(23/10/13)

CONDICIONES EDILICIAS: DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN - Art. 12°

Artículo 12.-DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.-

12.1.- CLASIFICACIÓN DE LOCALES A LOS EFECTOS DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.-

A los fines de la aplicación de este Código, 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. En todos los casos y por sobre la designación que se indique en Planos referida al destino de ambientes o locales, prevalecerá la que a criterio de la Comisión Asesora de Interpretación del Código de Edificación, corresponda en relación con la ubicación o como complemento de él y su utilidad funcional.-

Desde el punto de vista de la ventilación, los locales se clasifican en cinco categorías, a saber:

PRIMERA CATEGORÍA: Cocinas de más de 8,00 metros cuadrados de superficie, estudios, escritorios, oficinas, consultorios, salas de música, cocina - comedor,

comedor diario, habitación de servicio y todo local habitable permanentemente.-

SEGUNDA CATEGORÍA: Lavaderos, cocinas de menos de 8,00 metros cuadrados de superficie, cuartos de planchar y demás locales habitables accidentalmente.-

TERCERA CATEGORÍA: Negocios en general.-

CUARTA CATEGORÍA: Baños, W.C., toilettes, depósitos, despensas, guardacoches, hall, palier, cocinas para uso comercial como bares, restaurantes, patios de comidas y afines.-

QUINTA CATEGORÍA: Sótanos.-

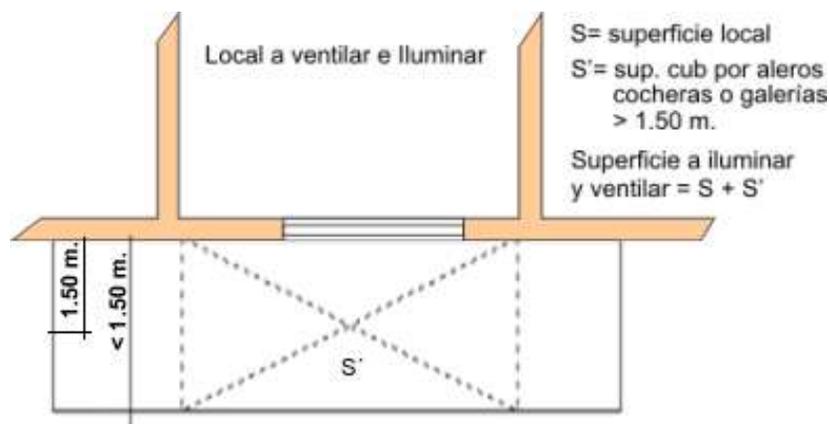
12.2.- FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR LOCALES. TAMAÑO MÍNIMO DE PATIOS.

12.2.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES.-

Los vanos para ventilación de locales podrán cerrarse con materiales translúcidos, que permitan la transmisión efectiva de la luz exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de los vanos sean abribles. Cuando las superficies de ventilación sean opacas, se adicionará la superficie transparente necesaria, para la iluminación. La ventilación e iluminación se efectuará en la forma más directa posible. Cuando entre los vanos de iluminación y ventilación de locales y los patios, medien galerías, porche, cocheras o aleros de mas de 1,50 m. de longitud medidos normalmente al vano, se obtendrán las superficies de ventilación e iluminación, sumando a la superficie del local la de la parte cubierta.-

Cuando se reduzca la altura reglamentaria de un local dentro de los términos permitidos en el Art. 13, se incrementarán los valores de la iluminación y ventilación con el coeficiente tres (3).

Dentro de los patios de iluminación (I) y ventilación (V), no se permitirá la ubicación de escaleras, aleros, voladizos, ni ningún tipo de construcción, a excepción de pérgolas con separación entre viguetas de 0,50 m.



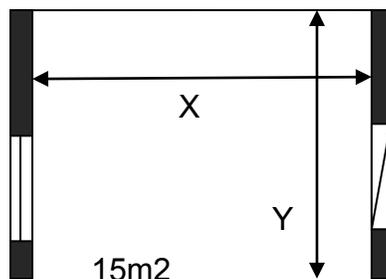
12.3.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 1º CATEGORÍA.-

Artículo modificado por Ordenanza 5622 – 27/11/2012

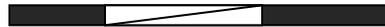
Los locales de 1º categoría de vivienda colectiva ventilarán a un patio con superficie mínima 18,00 m² y lado mínimo 6,00 metros entre aberturas de ventilación e iluminación enfrentadas de diferentes unidades habitacionales, o lado mínimo 3,00 metros entre aberturas de ventilación e iluminación enfrentadas de la misma unidad habitacional.”

Los locales de 1º categoría de vivienda individual ventilarán e iluminarán en PB, 1º piso, a un patio con superficie mínima 15,00 m² y lado mínimo de 3,00 m.

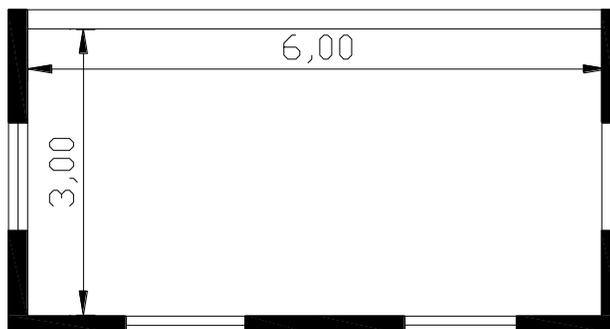
Para locales de 1º categoría, se exigirán los siguientes valores:



Misma unidad habitacional
X=Y mínimo 3,00 m.
X<Y o X>Y

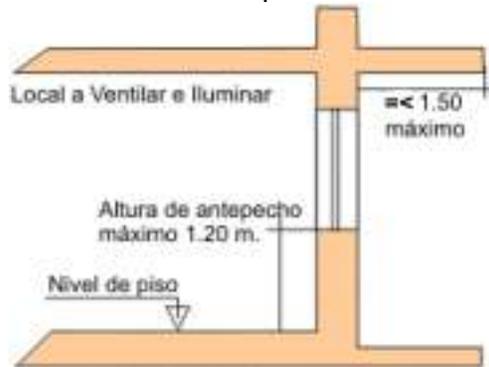


Unidad Habitacional A

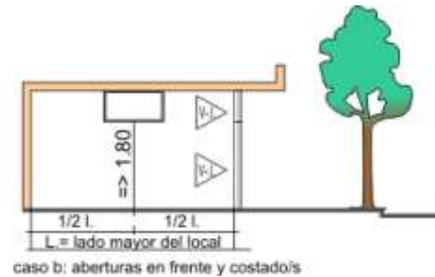
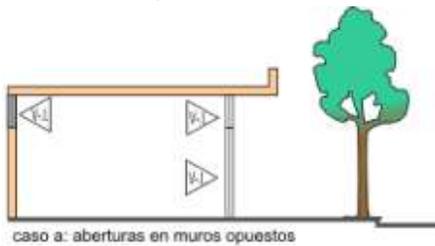


Unidad Habitacional B

No debiendo las aberturas tener el antepecho a más de 1,20 m. de altura medidos desde el nivel del piso interior.-

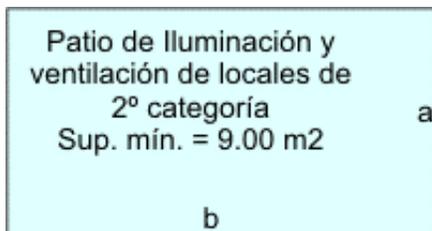


En A.E.3.: se permitirá ventilar los locales de 1ª categoría a patios de 9.00 m² de superficie y 3.00 m. de lado mínimo.-



12.4.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 2º CATEGORÍA.

Los locales de 2º categoría ventilarán en todas las plantas a un patio con superficie mínima de 9,00 m². y lado mínimo de 2,50 m. Los valores para iluminación y ventilación, serán los siguientes:



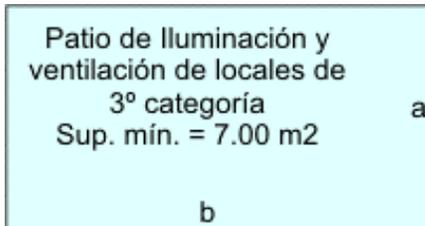
"a" lado mínimo = 2.50 m.

I igual $\frac{1}{10}$ Sup. local

V igual $\frac{1}{2}$ I.

12.5.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 3º CATEGORÍA.

Los locales de 3º Categoría ventilarán en P. BAJA 1º y 2º Pisos a un patio con superficie mínima de 7,00 m². y lado mínimo de 2,00 m., debiendo incrementarse cada lado del patio en 0,40 m. por cada piso que se agregue a partir del 2º Piso.-



"a" lado mínimo = 2.00 m.
a partir del piso 2º,
+ 0.40 m. por c/piso

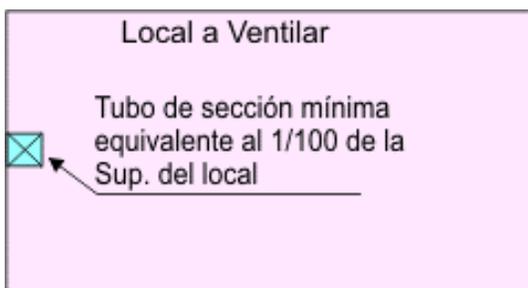
I igual 1 Sup. local

10

V igual 1/2 I.

12.6.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 4º CATEGORÍA.-

Se ventilarán por tubos de sección mínima equivalente a 1/100 de la superficie del local.-



Cuando se trate de cocinas para uso comercial, como bares, restaurantes, patios de comida y afines se ventilarán por conductos de una sección que permita la renovación de por lo menos 1/3 del volumen de metros cúbicos de aire del local por hora, no debiendo en ningún caso ser la sección del conducto inferior a 1/100 de la superficie del mismo.-

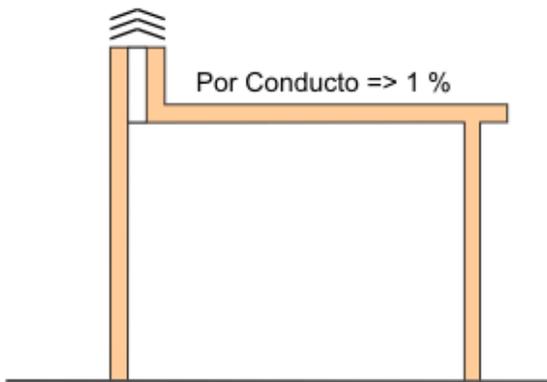
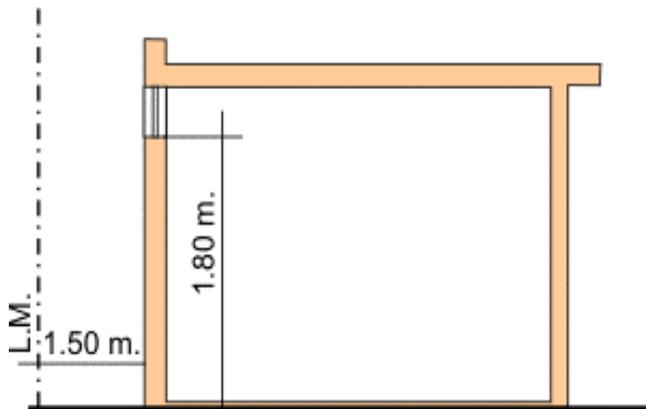
EJEMPLOS

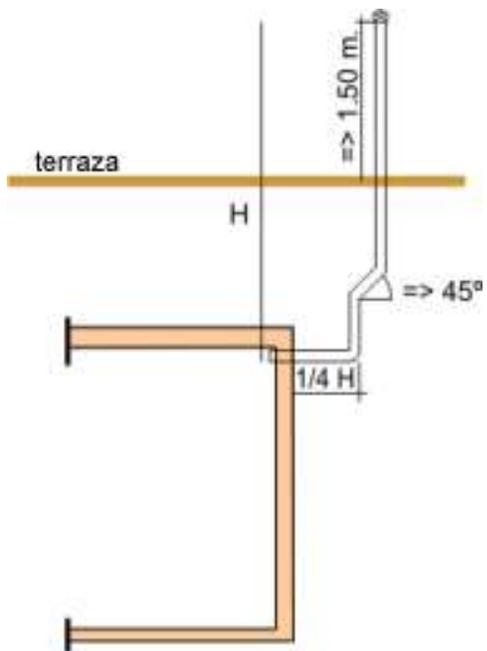
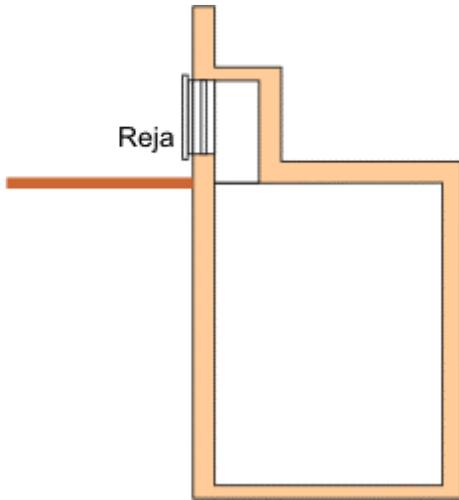
- 1°. \emptyset 102 = 0.008 m²
- 2°. \emptyset 150 = 0.018 m²
- 3°. \square 10 x 20 = 0.02 m²
- 4°. \square 10 x 30 = 0.03 m²
- 5°. \square 20 x 40 = 0.08 m²
- 6°. \square 30 x 50 = 0.15 m²

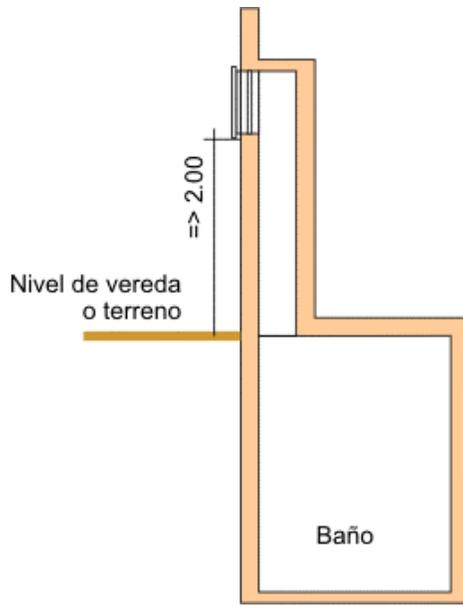
12.7.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 5° CATEGORÍA.-

La ventilación e iluminación de los sótanos y subsuelos son obligatorias y se efectuará de acuerdo a la categoría a que pertenece el local, según se establece en los artículos anteriores.-

Se podrá dar luz y aire por aberturas o tragaluces ubicados en la vereda que ofrezcan amplias garantías de seguridad al tránsito peatonal y siempre que no sean locales de 1° o 3° categorías.





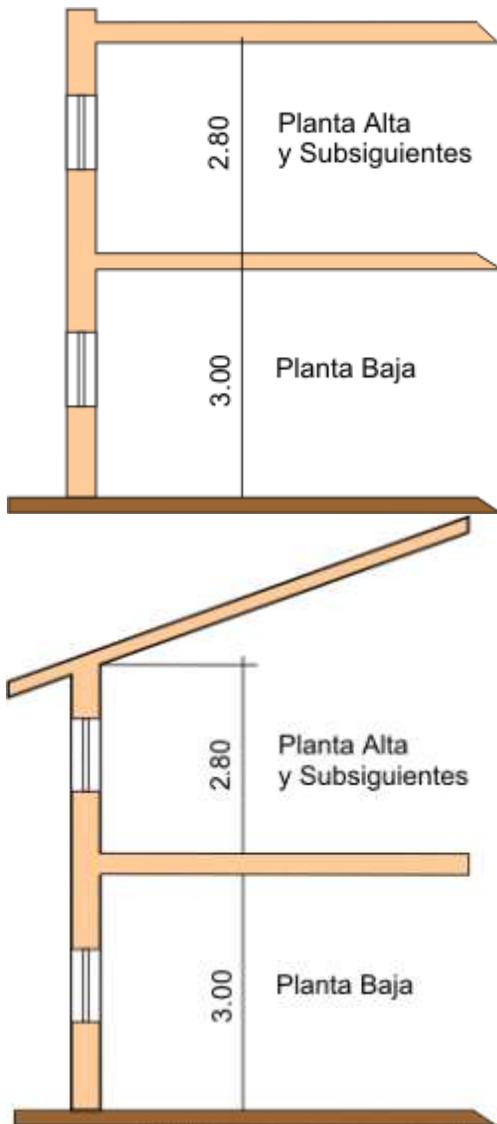


CONDICIONES EDILICIAS: DE LA ALTURA DE LOS LOCALES - Art. 13°

Artículo 13.- DE LA ALTURA DE LOS LOCALES.-

13.1.- LOCALES DE USO PUBLICO:

Los locales destinados a restaurantes, bares, confiterías, salones de negocio en general, tendrán una altura mínima de piso a cielorraso de 3 metros en Planta Baja y 2,80 metros en Planta Alta. En caso de techos inclinados se respetará esta medida mínima (2.80 m.).-



13.2.- LOCALES AUTORIZADOS A CAMBIAR SU DESTINO PARA EL USO PUBLICO.-

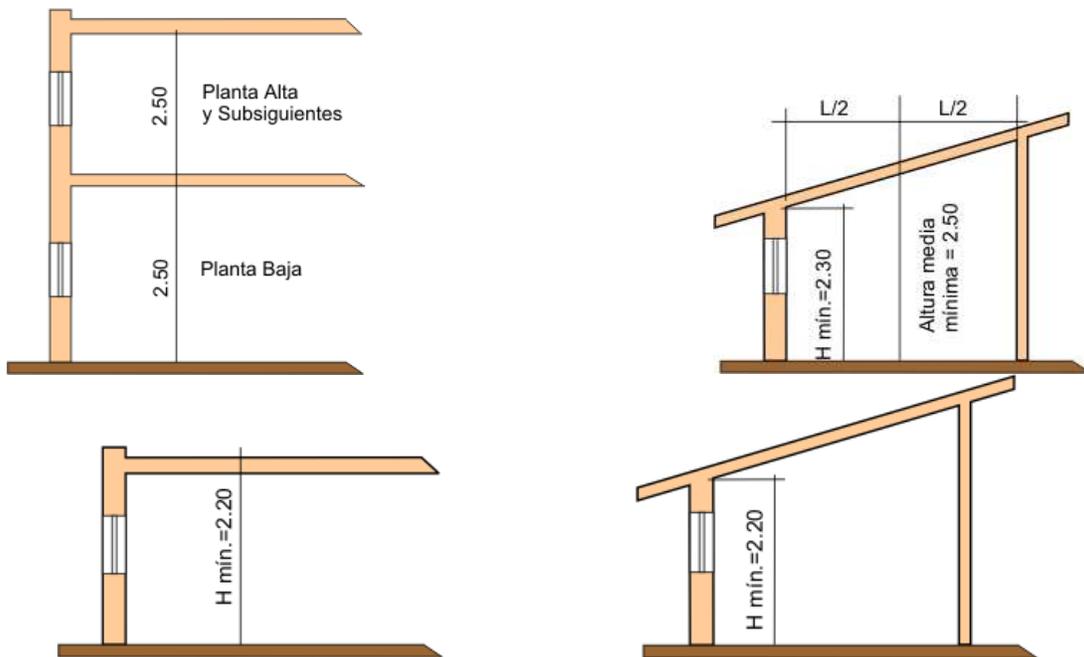
Los locales de 1a. y 4a. categoría determinados, según su uso, en el punto 12.1 de la presente Ordenanza, exceptuando Baños, WC, Toilettos, despensas, lavaderos y cocinas, podrán cambiar su destino con posterioridad a su aprobación en la Dirección de Planeamiento y ser habilitados como negocios en general, cuando su superficie no exceda los 20 m². de superficie y siempre que el local habilitado forme parte integrante del núcleo de la Vivienda. En estos casos podrá utilizarse el baño de la vivienda para uso del personal que atienda el negocio, no pudiendo ser habilitados comercios que requieran baño para uso público sin la instalación sanitaria exigida por la norma correspondiente. Estos locales quedan exceptuados de lo dispuesto en los Art. 13.3, 13.4 y 13.5 del presente Código

13.3.- LOCALES DE 1° CATEGORÍA:

Tendrán una altura mínima de 2,50 m. para cualquier planta; en caso de techos inclinados, la altura mínima será de 2,30 metros y la media de 2,50 metros como mínimo.-

13.4.- LOCALES DE 2° y 4° CATEGORÍAS.-

Tendrán una altura mínima de 2,20 m., ya sea techo plano o inclinado.-



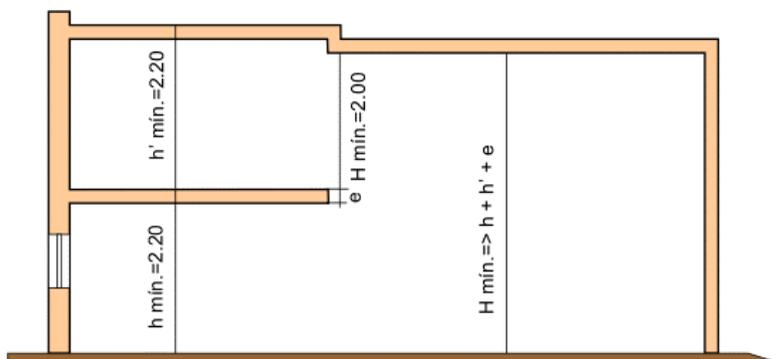
13.5.- LOCALES CON GRAN PERMANENCIA DE PUBLICO:

Los teatros, cines, iglesias, bancos, salas de espectáculos y todo otro local con gran afluencia y permanencia de personas, como así también locales industriales, tendrán una altura mínima de acuerdo a lo aconsejado por la técnica y estarán sujetos a la aprobación de la Dirección de Planeamiento.-

13.6.- ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO.-

Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a lo establecido en este artículo, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- 1) El entresuelo y la parte que cubre, no podrán tener una altura inferior a 2,20 m. cada uno.-



- 2) La superficie de la planta del entresuelo, no cubrirá mas de media superficie del local.-

- 3) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.-

- 4) La altura mínima del local en toda su superficie será: la suma de la altura de la parte cubierta, más la losa del entre piso, más 2,00 m. libre de vigas.-

13.7.- REDUCCIÓN DE ALTURA DE LOCALES.-

Las alturas mínimas establecidas en los diversos incisos anteriores del presente artículo, podrán ser disminuidas siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas. Para lograrlo se aplicará a los valores de iluminación y ventilación, el coeficiente 3. La altura mínima de cualquier local no podrá ser inferior en ningún caso a 2,20 metros.-

CONDICIONES EDILICIAS: CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS - Art. 14°

Artículo 14.- CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.-

Relacionada: [Ord 5214 - Obligatoriedad de exhibir obras de arte en edificios en Zona AC1](#)
- Ver texto

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

14.1.- EDIFICIOS RESIDENCIALES.-

Relacionada: [Ord 5214 - Obligatoriedad de exhibir obras de arte en edificios en Zona AC1](#)
- Ver texto

Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda familiar o colectiva; incluye entre otros, los siguientes:

- Viviendas Colectivas, Departamentos.
- Viviendas Individuales, Propiedad Horizontal.
- Internados.
- Clubes con residencia.
- Conventos.
- Dormitorios Colectivos.
- Fraternidades.
- Hoteles, Moteles, Pensiones, Hospedajes y Monasterios.

14.2.- EDIFICIOS INSTITUCIONALES.-

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines del Tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones, incluye entre otros los siguientes:

- Asilos en sus distintos tipos.
- Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, Leprosarios.
- Cárceles, Penitenciarías, Presidios y Nurseries.

14.3.- EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO.-

Se clasificarán dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas, con fines: Cívicos, Políticos, Educativos, Religiosos, Sociales, Recreación y otras actividades similares; incluye entre otros, los siguientes: Anfiteatros, Acuarios, Galerías de Arte, Auditorios, Salones de Banquetes, Bolsas de Comercio, Iglesias, Salas de Concierto, Dancings, Exposiciones, Gimnasios, Salones de Conferencias, Bibliotecas, Cines, Museos, Night Clubs, Estaciones de Pasajeros, Planetarios, Teatros, Locales de recreo, Restaurantes, Estadios Cubiertos, Piletas de Natación Cubiertas, etc.-

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad de 100 personas y tenga otro destino, el local de reunión se los clasificará dentro del tipo del edificio total.-

14.4.- EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE

LIBRE.-

Se clasificarán dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines: Cívicos, Políticos, Educativos, Deportivos, recreativos, y otros fines similares, incluye entre otros, los siguientes:

Parques de diversiones, Piletas al Aire Libre, Campos de deportes, Autódromos, Velódromos, Campos de Aviación, Teatros y Cines al Aire Libre, estadios, etc.

14.5.- EDIFICIOS PARA OFICINAS.-

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones; al ejercicio de las profesiones o de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental, incluye, entre otros, los siguientes:

Edificios de la Administración Pública, Bancos, Compañías de Seguros, Oficinas, Estaciones de Radio, etc.-

14.6.- EDIFICIOS MERCANTILES.-

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercadería, o incluyendo solamente pequeño almacenamiento de tales materiales, comprende entre otros, los siguientes: Mercados, Despensas, Comercios, Ventas, Tiendas, etc.

En los casos en que los almacenes y/o provedurías por menor funcionen en casas de familia, deberán contar con una superficie mínima de 15,00 m² (quince metros cuadrados), más 5,00 m² (cinco metros cuadrados), por cada rubro que se anexe; para el caso que el rubro sea carnicería o similar, ésta superficie agregada deberá ser de 15,00 m² (quince metros cuadrados)

14.7.- EDIFICIOS INDUSTRIALES.-

Se clasificará dentro de éste grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto, los clasificados como peligrosos, incluye entre otros, los siguientes:

Plantas de Montaje, Fábricas en General, Usinas, Molinos, Frigoríficos, etc.

14.8.- EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS.- - Reglamentado por Decreto N° 704 /07 (ver al final)

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías, excepto los

establecidos como peligrosos, comprende entre otros los siguientes:

Depósitos en general, Guardacoches, Colectivos, Hangares, Frigoríficos para conservación, etc..-

14.9.- EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS.-

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo, destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos, tales como materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar, o productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio. Materiales corrosivos, tóxicos o álcalis, ácidos y otros líquidos o gases nocivos. Pinturas o barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llama, humo o explosión; incluye, entre otros, los siguientes:

Estaciones de Servicios, Planta de Gas, Depósito de Combustibles, de Explosivos, etc.-

14.10.- EDIFICIOS EDUCACIONALES.-

Se clasificarán en este grupo, a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior, comprende entre otros los siguientes:

Escuelas Primarias, Jardines de Infantes o maternas, Escuelas Secundarias, Escuelas Especializadas, Academias de Música, Bellas Artes, Universidades, etc.-

Estas construcciones deberán adecuarse a las reglamentaciones provinciales y/o nacionales que correspondan para cada caso.-

14.11.- CASAS DE DEPARTAMENTOS.-

Se consideran casa de departamentos, las que consten de tres o mas viviendas completas, independientes, con accesos directos y pasajes interiores a cajas de escalera.-

Entiéndese por vivienda completa, la compuesta por lo menos de un dormitorio, baño y cocina.-

14.12.- CASAS DE INQUILINATO.-

Se consideran casas de inquilinatos, las que, cualquiera que fuese su distribución, albergue más de cuatro familias, independientes, incluido el encargado, cuya unidad de locación es la habitación y tiene en común los baños, lavatorios y lavaderos.-

Los muros medianeros tendrán como mínimo 30 cm. de espesor y los muros exteriores no medianeros 20 cm. como mínimo en locales de 1º y 3º categoría y en los de 2º y 4º categoría, los muros exteriores tendrán un espesor mínimo de 15 cm.-

CONDICIONES EDILICIAS: CONSTRUCCIONES ESPECIALES - Art. 15°

Artículo 15.- CONSTRUCCIONES ESPECIALES.-

15.1.- PATIO CERVECERO.-

Se consideran tales los inmuebles que reúnan las siguientes características:

- a) El lugar destinado a la preparación de especialidades propias de los establecimientos del tipo, y sus servicios sanitarios, deberán ajustarse en un todo a las disposiciones del presente Código y las referidas a higiene y salud pública.-
- b) La atención al público se realizará, exclusivamente, en el patio circundante.- Este podrá llevar una cobertura que no exceda el 50% (Cincuenta por ciento) del total del espacio abierto.-
- c) El perímetro del parque o patio deberá contar con ornamento vegetal, contemplando la altura máxima permitida.-
- d) El piso del espacio destinado a la atención del público será de materiales permitidos o de granza, grancilla o similares, excepto ladrillo molido. El mismo, sea cual fuera el material utilizado, deberá mantenerse en absolutas condiciones de higiene y limpieza.-

15.2.- PILETAS Y BALNEARIOS: ver Además Ordenanza 4755

15.2.1.- Definición:

- I) Natatorio: Conjunto constituido por la pileta y locales anexos.-
- II) Recinto de la Pileta: espacio destinado exclusivamente al uso de bañistas. Incluye la pileta y vereda perimetral que la circunda.-
- III) Pileta: Receptáculo con agua destinado a fines deportivos, recreativos o similares.-

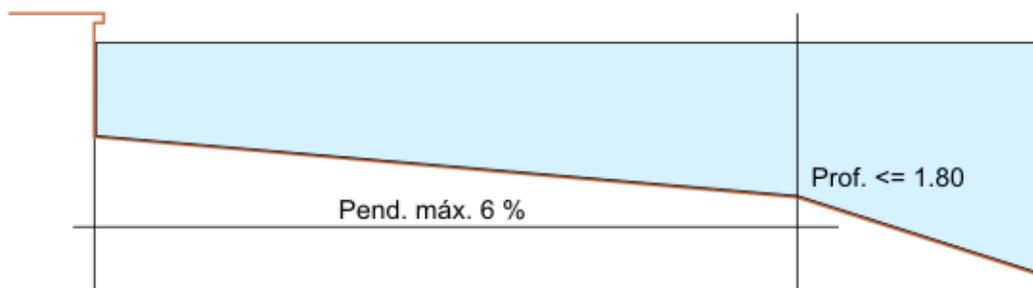
15.2.2.-Clasificación:

- a) Natatorio Comercial: es el perteneciente a entidades particulares, explotados con fines comerciales y con acceso permitido para cualquier persona, para desarrollar actividad deportiva o recreativa.-

- b) Natatorio Semipúblico: es el perteneciente a clubes y asociaciones similares, con acceso permitido únicamente para socios y miembros de la misma.- (**Ver Ordenanza 4755**)
- c) Balnearios: es el sector de playa aledaño al Río San Antonio o Lago San Roque, afectado a explotación comercial y/o desarrollo de actividades deportivas o recreativas , explotados por particulares, clubes, Asociaciones similares. Se incluyen también los sectores de los balnearios públicos otorgados en concesión por la Municipalidad de la Ciudad de Villa Carlos Paz.-
- d) Natatorio Privado - Comercial: es el perteneciente a los natatorios y piscinas de hoteles, hosterías, campings y establecimientos similares y Escuelas de Natación y viviendas plurifamiliares o condominios residenciales(**Ver Ordenanza 4755**) y **Ordenanza 4781**

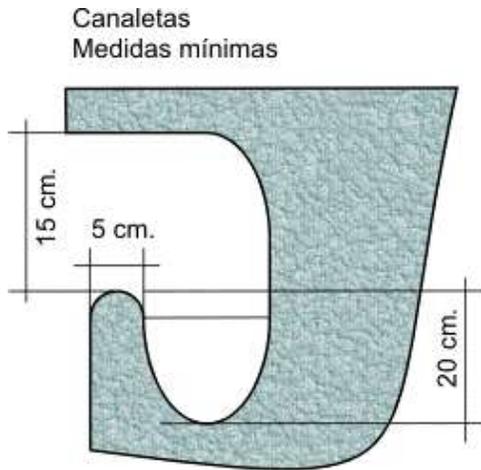
15.2.3.- Condiciones Técnico constructivas.-

- a) Ubicación: Las piscinas, piletas de natación, natatorios, o cualquier otra construcción similar, comerciales o particulares, deberán distar del eje medianeros 1,50 m. como mínimo y estar ubicadas por detrás de la Línea de Edificación.-
- b) Los natatorios con las excepciones previstas en la presente, deberán contar como mínimo con vestuarios, servicios sanitarios, duchas y guardarropas.-
- c) El receptáculo de las piletas deberá constituir una estructura capaz de absorber todos los estados de carga posible de los distintos niveles de agua. Será convenientemente impermeabilizada de manera tal que la única pérdida de agua sea por evaporación.-
- d) Las paredes serán verticales, tanto ellas como el fondo estarán revestidas con material resistente a la acción de las sustancias químicas que se utilicen para el mantenimiento de la calidad del agua. Dicho revestimiento será de superficie lisa y de fácil limpieza, impermeable y de color claro, excepto las marcas de divisiones o andariveles que serán de los colores que se especifican mas adelante para piletas a construirse, para las construídas con anterioridad, sólo se exigirá que sean perfectamente visibles. Las uniones entre los paramentos y entre éstos y el fondo de las piletas a construirse después de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza, serán redondeados. Cuando los paramentos estén compuestos por piezas, las juntas entre las mismas serán llenas y alisadas.-
- e) Los sectores donde la profundidad sea inferior a 1,80 metros el declive no será superior al 6%.-

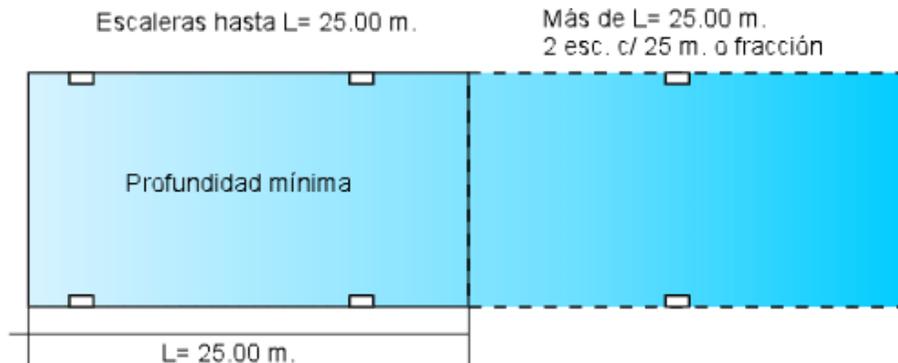


- f) Habrá una canaleta de derrame corrida en el muro cuyo borde distará 0,05 metros del nivel del agua de la pileta llena, de no menos de 0,15 metros de boca, de 0,12

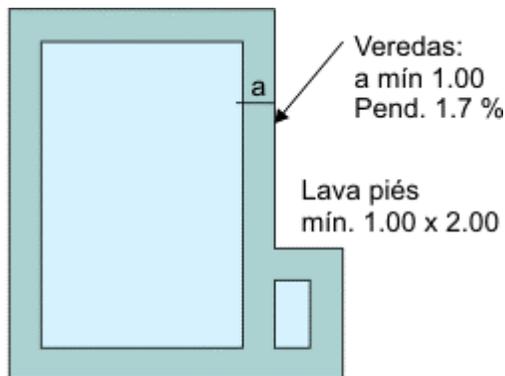
de ancho y de 0,20 m. de profundidad, con drenajes distanciados entre sí a no más de 3 metros y con pendiente hacia ellos no menor del 2%.-



- g) El borde de la canaleta de derrame deberá ser fácilmente aprehensible con la mano. La canaleta de derrame podrá ser reemplazada por limpiador de superficie (Skimmer) u otro sistema de probada eficacia.-
- h) Las piletas de hasta 25 metros de longitud tendrán como mínimo 4 escalerillas de acceso, las que se ubicarán en las paredes laterales. Dos de ellas se ubicarán en la zona de mayor profundidad y las dos restantes en la zona de menos profundidad.



- i) Las piletas que superen esa longitud contarán además con dos escalerillas adicionales por cada 25 metros o fracción. Los escalones serán de materiales inoxidables y antideslizantes y en la parte superior, fuera del agua contarán con pasamanos fácilmente empuñables. En las piletas a construirse con posterioridad a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza dichas escaleras no podrán sobresalir del paramento interno de los muros.-
- j) Circundando a la pileta de natación se construirá una vereda de un ancho mínimo de 1.00 metro de material antideslizante y de fácil lavado con pendiente hacia los desagües, no inferior al 1,7%.-



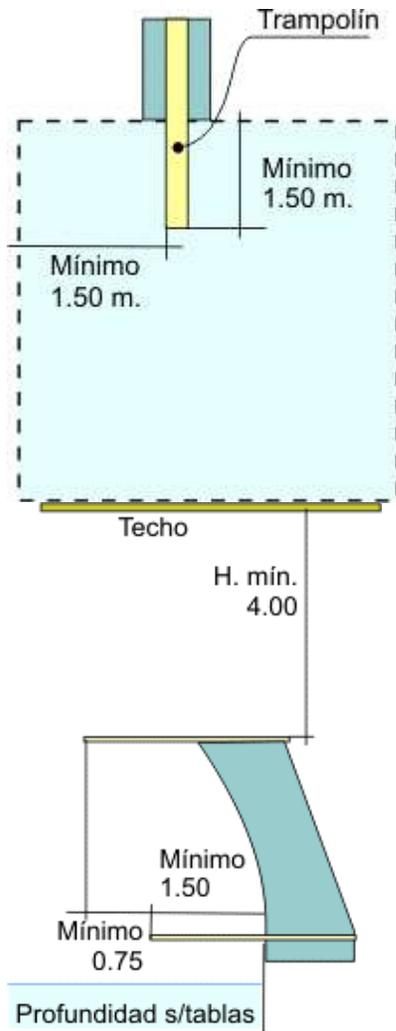
- k) En el recinto de la pileta habrá lavapiés con ducha, de un metro de ancho por 2,00 metros de largo por 0,15 metros de profundidad.-
- l) Las bocas de desagües de las piletas estarán cubiertas con rejillas aseguradas de tal modo que no puedan ser extraídas por los bañistas. Las bocas de circulación estarán distribuídas de forma tal que aseguren una cloración y circulación uniforme de toda la masa de agua.-
- m) El líquido proveniente de las piletas y/o piscinas, deberá ser absorbido dentro del predio donde se halle ubicado, no pudiendo los mismos ser volcados a la vía pública.-

15.2.4.- Condiciones de seguridad e higiene.-

- a) Los natatorios provistos de trampolines, plataformas de lanzamiento y toboganes, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado a lanzamiento:

	<u>ALTURA</u>	<u>PROFUNDIDAD</u>
Trampolín	1 metro	3 metros
Trampolín	3 metros	3,50 metros
Plataforma	5 metros	3,80 metros
Plataforma	7,50 metros	4,20 metros
Plataforma	10 metros	4,50 metros
Tobogán	----	1,50 metros

- b) Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua.-
- c) Los trampolines y plataformas se ubicarán a una distancia mínima de 2,50 metros de las paredes laterales de la pileta y el extremo deberá sobresalir 1,50 metros del borde de ella y 0,75 metros de la plataforma o trampolín inmediato inferior.



- d) Por encima de los trampolines habrá un espacio libre no inferior a 4,00 metros. Las plataformas estarán protegidas por una baranda en su parte posterior y laterales.-
- e) Los trampolines, toboganes y plataformas deberán mantenerse en perfectas condiciones de seguridad e higiene. En caso de tapizarlos se hará con materiales impermeable y antideslizantes.-
- f) Deberán poseer vestuarios cuya superficie será de 20% de la superficie de la pileta y el solarium si lo posee. Estos deberán estar separados por sexos, con piso de material antideslizable y de fácil lavado y con pendiente hacia los desagües. Los paramentos estarán revestidos de azulejos o similares hasta la altura de 2,00 metros.-
- g) Deberán contar con duchas separadas por sexos en una proporción de una cada 50,00 m², o fracción de la superficie del recinto de la pileta, requiriéndose como mínimo dos por cada sexo. Deberán estar provistos de agua caliente y fría con dispositivo mezclador. Estarán ubicados en locales independientes de los destinados al servicio sanitario y tendrán las mismas características constructivas que estos.-
- h) Los servicios sanitarios cumplirán en lo pertinente las disposiciones del Artículo

18.5.-

- i) Todos los locales de los natatorios responderán en cuanto a iluminación, ventilación y demás características constructivas a las especificaciones correspondientes del presente Código.-
- j) Toda pileta deberá disponer de un sistema de recirculación con capacidad para circular el volumen total de agua en un tiempo máximo de ocho horas y estará compuesto como mínimo de trampa de pelos, equipo de bombeo filtro u otro sistema de probada eficacia.-
- k) Deberán señalizarse por medios bien visibles:
 - I) La parte menos profunda.-
 - II) La parte más profunda.-
 - III) Los lugares donde el agua alcance profundidad de 1,40 mts. y 1,80 mts. se indicarán con números rojos y coincidente con los mismos se ubicarán bandas de color rojo de 0,10 mts. de ancho mínimo que abarque los paramentos y el piso.-
- l) Toda instalación eléctrica (tableros, artefactos de iluminación, etc.) deberán reunir las condiciones de seguridad que el Organismo Técnico Municipal determine y deberán contar con equipos de prevención de accidentes eléctricos.-
- m) Los Art. 15.2.3. inc b) y 15.2.4. inc. f), g) y h), no se aplicarán para los natatorios de hoteles, hosterías, residenciales o similares.
- n) Los establecimientos habilitados con anterioridad al 17-10-1990, deberán adaptarse a las disposiciones del presente Artículo, salvo los comprendidos en el inciso m), en un plazo de 60 días.
- o) Cuando el/los propietarios de los establecimientos comprendidos en el inc. m) consideren que no pueden adaptarse a las disposiciones exigidas, deberán presentar nota fundada, siendo la Dirección de Planeamiento la que dictaminará cuales modificaciones deberán realizar para el cumplimiento de los objetivos del presente Artículo.-
- p) Cuando el Organismo Municipal de Contralor compruebe que se han violado disposiciones que ponga en peligro la seguridad y/o salubridad de los usuarios, podrán aplicar la clausura preventiva del establecimiento, girando las actuaciones a la Justicia Administrativa de Faltas.-

q) Se aplicará para natatorios o piscinas particulares de viviendas unifamiliares, únicamente el Art. 15.2.3. inc. a), m) y el Art. 15.2.4. inc. j).-**Texto según Ordenanza 4755**

r) Todo natatorio comercial- semipúblico- balneario-y natatorio privado comercial ubicados en lugares de acceso al público, inclusive los complejos residenciales privados, cuyo uso no se restringe a su exclusivo propietario y grupo familiar, deberá contar con la instalación de **cerramientos** de la pileta de natación fijos o móviles de al menos noventa centímetros de altura (0,90 m), **los que podrán materializarse con rejas**, cuyos barrotes tendrán una distancia entre si no mayor a trece centímetros (13 cm) , **mallas metálicas, tejidos plásticos, o vidrios transparentes de seguridad, todos ellos sobre estructuras adecuadas que aseguren su resistencia, permitiendo las visuales, y manteniendo si fuesen de rejas , alambre o plásticas, una malla cerrada - que sin perder visibilidad- impida** ser cruzada o trepada por niños menores o personas con capacidades diferentes, debiendo

asimismo contar con sistema de puerta de ingreso al natatorio con cierre de seguridad. **Texto según Ordenanza 5998 (28/5/15)**

s) Los propietarios de natatorios de acceso público general o restringido a los usuarios de dicho complejo deberán colocar un cartel indicador de que los menores de 12 años no podrán ingresar al natatorio sin la custodia de una persona mayor de 18 años que se responsabilice de su seguridad.- **Texto según Ordenanza 4755**

t) El resto de las condiciones de higiene, seguridad y administrativas, se regirán por la Ordenanza correspondiente.-**Texto según Ordenanza 4755**

15.3.- LOCALES PARA JUEGOS ELECTRÓNICOS

15.3.1.-DEFINICION.-

Entiendase por locales para juegos electrónicos aquellos destinados exclusivamente a la instalación y funcionamiento de juegos de habilidad y destreza, manuales o electrónicos, tales como flippers, videos, bowling electrónico, simuladores varios etc.-

Quedan expresamente prohibidos aquellos de funcionamiento similar, que presenten para el participante del juego un premio en dinero u objeto comercializable.-

15.3.2.- CONDICIONES TÉCNICO CONSTRUCTIVAS.-

- a) Estos locales deberán contar con una amplia y perfecta visibilidad desde el exterior y puertas de ingreso y egreso directo hacia la vereda o galerías.- El local deberá tener como mínimo una superficie de cien (100) m².-
- b) Deberán estar ubicados a no menos de cien (100) metros lineales de puerta a puerta de establecimientos educacionales oficialmente reconocidos.-
- c) Deberán contar con baños instalados para ambos sexos y de uso exclusivo para el local.-
- d) La iluminación del local será suministrada por fluorescentes o lámparas y con una intensidad lumínica de no menos de cien (100) LUX.-
- e) Con el objeto de evitar hacinamientos, deberá existir una separación de 0.30 m. entre cada máquina y pasillos no menores a 2.50 m. entre cada fila de máquinas.-
- f) Deberá contar con sistemas de seguridad en la instalación eléctrica, como así también extinguidores de incendio.-
- g) Las máquinas deberán regularse de tal manera que los ruidos emitidos dentro del salón no superen los 50 decibeles.-
- h) Se podrán instalar en los hoteles para el uso exclusivo de los pasajeros de la siguiente manera:
 - a. Hasta 4 habitaciones, cuatro (4) máquinas.-
 - b. De 10 a 20 habitaciones, seis (6) máquinas.-
- i) En caso de querer colocarse más máquinas, se deberán encuadrar en todos los requisitos del presente artículo.-

15.4.- ESTACIONES DE SERVICIO

15.4.1.- Definición:

Se consideran Estaciones de Servicio a los fines de la aplicación de la presente Ordenanza a aquellos establecimientos que se adecuen a las disposiciones contempladas en la Resolución N° 125/71 de la Secretaría de Estado de Energía de la Nación . Las mismas podrán expender combustibles líquidos o gas natural comprimido por surtidores, lubricantes, servicios de provisión de agua y aire comprimido, lavado y engrase, exposición, venta, depósito de repuestos, accesorios y oficinas de administración incorporadas al mismo.-

15.4.2.- Ubicación:

Los establecimientos dedicados a Estaciones de Servicio sólo podrán localizarse en los lotes frentistas a los siguientes corredores: Av. Uruguay desde su nacimiento hasta Av. San Martín; Av. San Martín desde Av. Uruguay y Av. Libertad hasta calle Nahuel Huapi y Av. España; Av. Juan Sebastián Bach desde su nacimiento hasta calle Remedios de Escalada y Padilla; Bv. Sarmiento desde la calle José H. Porto y Ameghino hasta el límite del ejido Municipal, excepto los lotes que se encuentran en Zona "E".- Av. Cárcano desde calle San Roque y calle Sargento Cabral hasta fin del ejido Municipal.-

No podrán ubicarse sobre las Avenidas San Martín y Av. Juan Sebastián Bach en su acera oeste hasta una distancia de 70 (setenta) metros desde el eje de la calle Nahuel Huapi.-

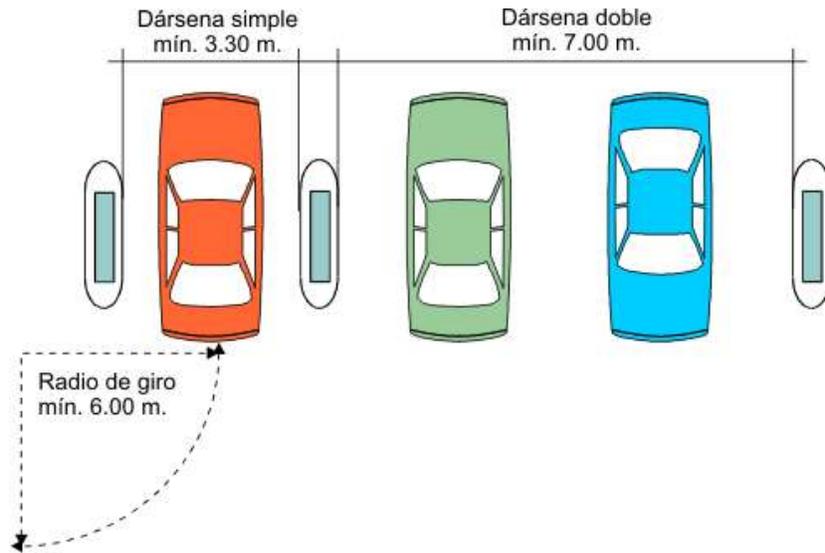
El lote mínimo para la localización de estaciones de servicio es de 800 (ochocientos) metros de superficie.-

15.4.3.- Condiciones:

- a) Todas las Estaciones de Servicio deberán adecuarse a las exigencias físico - funcionales y de diseño fijadas en la presente Ordenanza como condición ineludible a los fines de obtener la autorización de localización y funcionamiento.-
- b) Las Estaciones de Servicio deberán cumplimentar con las disposiciones establecidas en el Decreto N° 2407/83 y sus modificatorias introducidas por Resolución N° 173 de la Secretaría de Energía de la Nación (Decreto 1545/85). Asimismo, deberá contar en la carátula del plano de proyecto a ser presentado ante la Dirección de planeamiento la siguiente leyenda: *"Certifico haber cumplimentado en el presente proyecto con las normas de seguridad en vigencia, Decretos 2407/83 y 1545/85 del Ejecutivo Nacional"*, debiendo firmar la misma conjuntamente el profesional y propietario.-
- c) Previo a la habilitación y/o emisión de final de obras la Dirección de Planeamiento solicitará como condición indispensable la presentación ante ésta, del certificado de cumplimiento de las normas de seguridad en vigencia, emitido por la Secretaría de Estado de Energía y por los Bomberos Voluntarios de Villa Carlos Paz.-
- d) Será órgano de Aplicación de la presente Ordenanza, la Dirección de

Planeamiento, ante la cuál los propietarios y/o Responsables de los establecimientos que esta norma reglamenta deberán iniciar la pertinente tramitación, previa a cualquier otro trámite a cumplimentar en este Municipio.-

15.4.4.- Condiciones de diseño:



Playas de expendio de combustible:

Dimensiones mínimas para carriles de ingreso y egreso, circulación y estacionamiento:

Radio mínimo 6 metros;

Dársena simple: Mínimo en metros: 3,30

Dársena doble: 7,00 metros.-

De contar con servicios de gomería y mecánica deberá poseer superficie adicional para playa de maniobras .

Las estructuras cubiertas de grandes luces deberán contar con un dictamen favorable de la Comisión Asesora de Interpretación del Código de Edificación.-

FOS, FOT y alturas de construcción: conforme a la zona edilicia en que se ubiquen.-

15.4.5.- Servicios anexos.-

Las Estaciones de Servicio además de realizar las actividades básicas enumeradas en el artículo 15.4.1 de la presente, podrán realizar actividades complementarias tales como las de gomería, mecánica ligera, servicio de báscula y guardacoches, además de aquellas actividades de carácter accesorio referidas a Kiosco, restaurantes/bar, minimercado, exposición y venta de automóviles.-

15.5.- COCHERAS-- Artículo 15.5 Modificado según Art. 2º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

A los fines de la aplicación de las condiciones edilicias para Cocheras, se establecen tres categorías a saber:

- EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO
- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO
- COCHERAS EN EDIFICIOS DE USOS MIXTOS”

Artículo 15.5 Modificado según Art. 2º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

15.5.1.- EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 15.5.1. Modificado según Art. 3º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

a) Definición:

Se entiende por Edificios de Estacionamientos, las construcciones cubiertas de una o varias plantas, donde se ofrezca al público el servicio de guarda de vehículos motorizados o del tipo remolque a cambio de un precio por el uso del espacio.

15.5.1.1.- CONDICIONES EDILICIAS (agregado por Ordenanza 5873 (6/5/2014))

a) Los Edificios de Estacionamiento deben tener como única o principal actividad la definida anteriormente, pudiéndose autorizar locales comerciales u oficinas a desarrollar en Planta Baja y la vivienda destinada a sereno que podrá estar situada en Planta Baja o en el piso inmediato superior a esta, con una superficie propia no mayor a 50 (cincuenta) metros cuadrados.

b) **Accesos vehiculares:** Los accesos y salidas de la Edificios de Estacionamiento deberán estar ubicados a partir de una distancia mínima igual a 12,50 metros de la esquina a contar de la intersección de la línea de edificación y hasta el eje de acceso y/o salida. Deberán poseer dos (2) trochas, una de entrada y otra de salida de 3 metros de ancho cada una y su distribución estar claramente señalizada o 6 metros en caso de estar unificadas. El radio de giro mínimo para maniobras que se autorizará será de 5.00 metros. El ingreso y egreso al edificio siempre se realizará solo marcha adelante.

c) **Accesos peatonales:** Los accesos peatonales a los Edificios de Estacionamientos con desarrollo en altura será a través de escaleras debidamente dispuestas y sin contacto físico con el sector de estacionamiento en su trayecto de escalones o rampas, conformando la misma una "caja de escalera" que comunique al nivel que sirva como medio de ingreso y egreso general o particular.

Cuando el edificio disponga más de tres plantas (además de Planta Baja) deberá tener un ascensor para peatones que contará con las dimensiones exigidas para el traslado de discapacitados. Cuando se plantee una rampa para peatones paralela a la rampa de circulación vehicular, esta deberá ser una vereda sobre elevada 0,15 metros con relación a la circulación vehicular, tener 1.20 metros de ancho y la pendiente no superará el 20%, disponiéndose una baranda de 1,00 metro de altura que deberá ser metálica. En todos los casos se deberá garantizar el tránsito de las personas con discapacidad.

d) Las pendientes de las rampas de accesos en Edificios de Estacionamientos en altura, no tendrán una inclinación mayor al 20% en ningún caso.

e) Para los edificios de Estacionamientos con desarrollo en altura, que sea imposible plantear el acceso por rampas a los niveles superiores, se podrá realizar el mismo por medio de un sistema mecanizado (montacargas), para lo cual se deberá presentar el plano de proyecto, las características del equipo mecánico que se pretende utilizar, consignando todas las especificaciones técnicas pertinentes, inclusive las que correspondan a maniobras de vehículos con los accesos a la misma y radios de giros de la plataforma montante y velocidad de ascenso y descenso.

f) Para los edificios de Estacionamientos con desarrollo en distintos niveles, la altura mínima desde el solado de rodamiento a cualquier interferencia dispuesta por encima del vehículo (techos, vigas, conductos, artefactos de iluminación, etc.) deberá ser de 2.20 metros.

g) **Boxes de estacionamiento:** La medida de los boxes destinados a estacionamiento tendrán una dimensión mínima de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de largo para vehículos medianos, no pudiendo estos ser utilizados para el estacionamiento de vehículos de mayor porte. Estas dimensiones serán incrementadas en un 20% cuando los boxes sean para vehículos utilitarios tales como camionetas. Las medidas citadas son para boxes abiertos entre sí. Para boxes con cerramientos laterales entre sí las dimensiones se incrementarán en un 20% para vehículos medianos y un 30% para vehículos utilitarios.

h) **Box para discapacitados:** Deberá preverse la cantidad de 1 (un) box para discapacitados por cada 20 (veinte) boxes comunes. El box para discapacitado tendrá una dimensión mínima de 3.00 metros de ancho por 5.00 metros de largo.

i) **Ventilaciones:** El edificio deberá contar con ventilación al exterior, pudiendo ser esta natural o forzada con el objeto de evacuar emanaciones de la combustión de los vehículos o cualquier otro gas (ver NAG 419 – Enargas). El proyecto deberá incluir memoria de evacuación de gases firmado por profesional habilitado.

j) **Iluminación:** Se deberá garantizar la iluminación diurna y nocturna, en la zona de estacionamientos y en la zona de tránsito peatonal y vehicular, debiendo contar con un sistema de iluminación de emergencia. Todos los sistemas de iluminación artificial deberán ser herméticos o blindados, del tipo anti chispas. La tensión máxima permitida será 220 voltios.

k) **Incendios:** Todos los edificios con destino a Estacionamientos deberá contar con habilitación de Bomberos y Defensa Civil.

l) **Solados:** Los edificios de estacionamientos deberán contar con solados antideslizantes en toda su superficie de tránsito vehicular y peatonal.

m) **Cubierta de chapa:** Cuando se utilice cubierta de chapa galvanizada con fines de aislamiento hídrico la cubierta deberá ser tratada como quinta fachada y autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano.

n) **Servicio sanitario:** deberán contar con 1 (un) sanitario (conteniendo lavabo e inodoro) por sexo, uno de los cuales deberá reunir las condiciones para ser utilizado por discapacitados motores.

o) **Casilla de control:** La localización de la misma será tal que los vehículos que se detengan a ser atendidos por el operador, no interfiera el paso en la vía pública.

p) **Señalización y demarcación:** Todos los Edificios de Estacionamiento o Cocheras deberán tener en su ingreso (egreso a la vía pública) espejos parabólicos como así también señales lumínicas y sonoras que alerten del egreso del vehículo. La vereda pública en correspondencia con el ingreso y/o egreso de los vehículos será pintada a los efectos de simbolizar el tránsito vehicular. En el interior se identificarán los lugares destinados al estacionamiento con pintura para demarcación y números correlativos indicativos de la cantidad de lugares asignados a los mismos.

q) **Fachadas:** Las mismas deberán contar con un diseño morfológico adecuado debiendo tener un desarrollo de fachada que integre la totalidad del edificio a la trama urbana, adaptándose a la estética del sector.

r) **Normas para el uso de gas natural comprimido en automotores -Norma NAG 419:** Será de aplicación en todos los edificios con cocheras lo dispuesto en el Artículo 21.1.1. NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS Y LUGARES PARA GUARDA DE VEHÍCULOS CON GNC.

Artículo 15.5.1. Modificado según Art. 3º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

15.5.2.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO Artículo 15.5.2 Modificado según Art. 4º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

a) **Definición:**

Se entiende por Playas de Estacionamiento en Planta Baja a los equipamientos con cubiertas livianas y/o removibles donde se ofrezca al público el servicio de guarda de

vehículos motorizados o del tipo remolque a cambio de un precio por el uso del espacio.

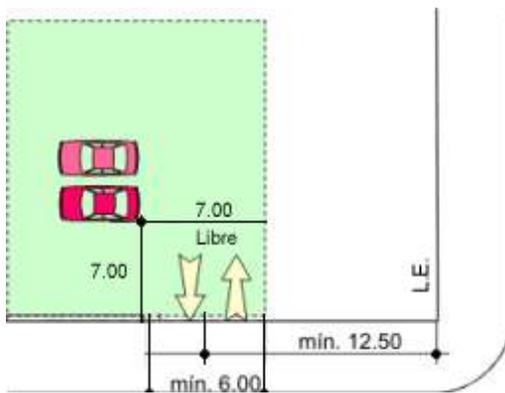
15.5.2.1.- CONDICIONES EDILICIAS -agregado por Ordenanza 5873 (6/5/2014)

a) Los accesos y salidas de la Playa de Estacionamiento deberán estar ubicados a partir de una distancia mínima igual a 12,50 metros de la esquina a contar de la intersección de la línea de edificación y hasta el eje de acceso y/o salida.-

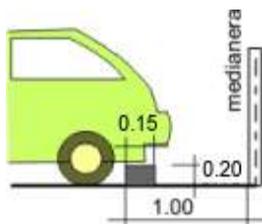
Deberán poseer dos (2) trochas, una de entrada y otra de salida de 3 metros de ancho cada una y su distribución estar claramente señalizada o 6 metros en caso de estar unificadas.- El radio de giro mínimo para maniobras que se autorizará será de 5.00 mts. El ingreso y egreso al edificio siempre se realizará solo marcha adelante.

A continuación de la entrada deberá dejarse un espacio libre de 7,00 m. por 7,00 m., destinados a playas de maniobras para la entrada y/o salida de vehículos.

Será obligatoria la demarcación con números indicadores, la cantidad de lugares para la ubicación de vehículos, como también para el estacionamiento de motos.



b) Las Playas de Estacionamiento deberán tener una cerca perimetral de una altura no menor a los 0,70 metros de mampostería de ladrillo visto o revocado y pintado. Los muros medianeros deberán tener como protección un cordón o barrera que impida el choque o impacto de los automotores; esta barrera deberá ser de hormigón o material resistente y poseer las siguientes dimensiones a partir de un (1) metro de la medianera y como mínimo 0,20 metros de altura por 0,15 metros de ancho.

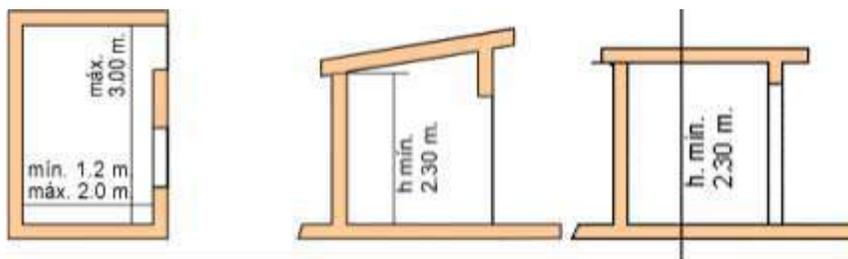


c) Las Playas de Estacionamiento deberán tener como mínimo un ancho no menor de diez (10) metros libres entre medianeras.

d) Se deberá respetar estrictamente la línea de edificación fijada para el sector donde se

ubique.

e) Las casillas de control deberán ser construidas en material de mampostería, ladrillos o bloques revocados grueso y fino en su interior y exteriormente, con techo de losa, cerámica o de hormigón u otra tecnología prefabricada aprobada por el organismo competente municipal. Deberá contar con una puerta de acceso y una ventana que permita la correcta ventilación e iluminación del local. El piso de la casilla, deberá ser alisado de cemento u otro material y sus dimensiones serán: de un lado mínimo de 1,20 metros y una máxima de 2,00 metros por 3,00 metros, con una altura mínima de 2,30 metros. La casilla será utilizada exclusivamente para el control de la Playa, no pudiéndosele dar otro fin. Queda prohibido desarrollar tanto en la casilla de control como en la Playa de Estacionamiento cualquier tipo de actividad con fines lucrativos ajenos a su finalidad específica.



f) El piso de la Playa de Estacionamiento debe ser totalmente enripiado; emparejado y observará el correspondiente desnivel para los desagües pluviales.

g) Las veredas y las verjas deberán ser construidas de acuerdo a las normas prescriptas por éste Código, debiendo observar la verja una altura mínima de 0.70 metros ubicada en la línea de edificación que le corresponda a la zona donde esté emplazada la Playa; en un todo de acuerdo con o establecido por este Código. Quedan eximidas de verjas y veredas las Playas en calles que no cuenten con cordón-vereda.

h) Las Playas de Estacionamiento deberán poseer durante los horarios nocturnos, luz artificial suficiente para individualizar correctamente los vehículos estacionados y que permita la clara lectura de la patente de los mismos. En zonas balnearias no pavimentadas no se exigirá luz artificial y podrán funcionar únicamente en horario diurno.

i) Deberán tener cantidad suficiente de extinguidores de incendios a base de espuma química y C.O.2 de 4 Kilogramos como mínimo, hasta 20 vehículos y uno adicional de iguales características por cada quince vehículos excedentes.

j) En caso de que la Playa fuese cubierta cualquiera sea el tipo de material a emplear deberá ajustarse a todas las normas prescriptas por el presente Código y para su habilitación deberá presentar planos aprobados por la Dirección de Obras Privadas.-

k) Las Playas y su acceso deberán estar perfectamente indicados y señalizados con:

- 1- Cartel indicativo.
- 2- Semáforo o baliza de los colores corrientes.
- 3- Sentido de entrada y salida dado por flechas indicadoras.

l) Las playas de estacionamiento de vehículos deberán proveer resguardo para los rodados, al menos del sol y granizo debiendo ser con materiales aptos a tal fin que garanticen resistencia a los agentes climáticos, baja obsolescencia y calidad estética debiendo ajustarse a todas las normas prescriptas por el Código de Edificación, Ord. 4021.

m) Las Playas de Estacionamiento deberán poseer al menos un (1) baño instalado para uso público, el que deberá contar con una infraestructura adecuada para ser utilizada por personas con capacidades diferentes.

15.5.2.2.-REQUISITOS PARA SU APROBACIÓN Y HABILITACIÓN –agregado por Ordenanza 5873 (6/5/2014)

a) Las Playas de Estacionamiento podrán ser habilitadas por un plazo máximo de cinco (5) años. En caso que el solicitante de la habilitación comercial no posea la titularidad del dominio de la parcela deberá presentar una copia certificada del contrato de locación o comodato, en esos casos la habilitación se otorgara por el lapso que dure dicho contrato no pudiendo exceder el lapso máximo de 5 años (cinco años).

b) El permisionario o responsable de la Playa de Estacionamiento deberá acreditar anualmente, bajo su responsabilidad, la vigencia de la Póliza de Seguro y mantener las demás condiciones habilitantes. Su incumplimiento podrá acarrear la clausura del establecimiento.

c) Los propietarios o arrendatarios de Playas de Estacionamiento deberán presentar ante la Dirección de Obras Privadas plano para su aprobación, en el que se indicarán todas las condiciones edilicias expresadas en el Artículo 15.5.2.1, con los siguientes elementos gráficos mínimos:

- 1-Dimensiones.
- 2-Ubicación de la casilla y baño.
- 3-Capacidad de vehículos (boxes) y que tipos de vehículos.
- 4-Señalización de entrada y salida.
- 5-Linderos y medianeras.
- 6-Pendiente de desagües pluviales (piso).
- 7-Diseño de la estructura de la cubierta de los boxes.

d) Los propietarios o arrendatarios de Playas de Estacionamiento deberán presentar ante el Departamento de Industria y Comercio para la habilitación:

- 1- Plano aprobado por la Dirección de Obras Privadas.
- 2-Horario de funcionamiento.
- 3-Copia del Título de Propiedad o Contrato de Alquiler.
- 4-Tarifas.

e) El resto de condicionantes de administración, habilitación y funcionamiento, se registrarán por la Ordenanza 2172.

Artículo 15.5.2. Modificado según Art. 4º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014), agregando 15.5.2.1 y 15.5.2.2.

15.5.3.- COCHERAS EN EDIFICIOS DE USOS MIXTOS Artículo 15.5.3.

Agregado por Art. 5º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

a) **Definición:** Se entiende por Cocheras en edificios de usos mixtos a los espacios destinados a la guarda de vehículos que forman parte de un edificio destinado a vivienda individual o colectiva u otros usos al cual complementan.

b) **Obligatoriedad:**

En todo el ejido municipal, tanto las viviendas individuales como los edificios de viviendas colectivas, en bloque o dispersas, deberán proveer estacionamiento para el cien por ciento (100%) de las unidades de vivienda, el que se deberá resolver en playas de estacionamientos, edificios de estacionamientos o en cocheras de edificios de usos mixtos, a una distancia de no más de 500 metros.

Para la zona AC, los estacionamientos podrán resolverse dentro de esta área o a una distancia de hasta 500 metros de sus límites. En estos casos se deberá acreditar la misma titularidad de ambos inmuebles o la servidumbre por medio de instrumentos jurídicamente idóneos, procedimiento que será reglamentado en un plazo de 90 días por la Secretaria de Desarrollo Urbano Ambiental a través de la Dirección de Obras Privadas.

En el caso que, para satisfacer los requerimientos de cocheras planteadas en el presente artículo, sea necesario construir un 2º subsuelo se podrá eximir de la construcción del mismo en aquellos casos en que el excedente no supere el 25% de las unidades de cocheras exigidas.-

c) **Hoteles:**

En edificios destinados a Hoteles en todas sus categorías se exigirán cocheras en un número igual al 50 % de las habitaciones. Las mismas podrán ubicarse dentro del mismo inmueble o en otro predio ubicado a una distancia no mayor de 150 metros lineales a contar desde el eje del ingreso principal del establecimiento. En este último caso el propietario deberá acreditar la propiedad o la servidumbre a perpetuidad del inmueble afectado a cocheras.

En todos los casos deberá presentarse, conjuntamente con la documentación exigida en el Artículo 8.6.1, un plano demostrando la posibilidad de ubicación de los vehículos previstos. Para hoteles ubicados en zona E se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Art. 4.1.11.

d) **Ampliaciones:**

En los casos de ampliación, éstas deberán cumplimentar con los porcentajes establecidos para cada caso sobre la parte a ampliar, siempre que la construcción existente cuente con los planos aprobados por la Municipalidad con anterioridad al 6.VII.74.

En los casos de ampliación de edificios construidos con posterioridad al 6.VII.74, las cocheras se exigirán por la totalidad de lo edificado más la ampliación.

En aquellos casos de edificios construidos antes del 6.VII.74, que tuvieran que realizar cocheras o playas, podrán ser exceptuados total o parcialmente de ésta obligación cuando las características de la edificación existente impidan la ubicación de las mismas dentro del inmueble.

15.5.3.1.- DE LAS CONDICIONES EDILICIAS: -agregado por Ordenanza 5873 (6/5/2014)

a) Serán de aplicación todas las condiciones edilicias establecidas en el Artículo 15.5.1.1 para los Edificios de Estacionamiento exceptuando los incisos a), b), n) y o).

b) En los casos en que los edificios de uso mixto se proyecten con cocheras en Planta Baja del tipo playa de estacionamiento solo serán de aplicación los incisos d) f) g) h) i) j) l) del Artículo 15.5.2.1.

c) En todos los casos, el acceso y egreso al nivel donde se ubiquen las cocheras deberá tener como mínimo 3 metros de ancho para la circulación exclusiva de vehículos.

Artículo 15.5.3 y 15.5.3.1 Agregado por Art.5º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

15.5.4.- DE LAS COCHERAS EN SUBSUELO

Artículo 15.5.4. Agregado por Art. 6º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

En los casos de cocheras en subsuelo, serán de aplicación las disposiciones establecidas en los Artículos 21.3 DEFENSAS AL PÚBLICO EN OBRAS EN CONSTRUCCION incisos d) y relacionados y Artículo 8º inciso 6 PRESENTACIÓN DEFINITIVA, PUNTO 1 REQUISITOS del presente Código.

Artículos 15.5.5, 15.5.6 y 15.5.7 Agregados por Art. 7º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

15.5.5.- DE LOS LOTES CON FRENTE MINIMO

En los casos de lotes con frente inferior a 10 metros o aquellos casos que por la forma y proporciones del lote, resulte inviable la construcción de cocheras, no se exigirán cocheras obligatorias, pudiendo consolidarse en todo el terreno sólo locales comerciales con acceso desde la vereda y hasta un máximo de tres unidades de vivienda.

En caso de edificios que superen estos indicadores se exigirá la cantidad de cocheras fijadas por el Artículo 15.5.3.

15.5.6.- PEATONALES MIXTA:

Queda prohibida la construcción de cocheras en los lotes frentistas a las calles afectadas por peatonalización mixta, excepto en aquellos inmuebles frentistas a las mismas que también tengan salida a otra calle en cuyo caso las cocheras son obligatorias.

15.5.7.- LOTES FRENTISTAS COSTANERA LAGO

En los casos de lotes con frente a la costanera del lago San Roque que no se encuadren en los incisos 15.5.5 y 15.5.6, el acceso a las cocheras deberá ser por encima de la cota 38 u optar por la alternativa, indicada 15.5.3 inciso b.

Artículos 15.5.5, 15.5.6 y 15.5.7 Agregados por Art. 7º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

15.6.- TEATROS, CINES Y CINES TEATROS.-

Definición.-

Teatros, Cines y Cines - Teatros, son aquellos locales con instalaciones fijas que se utilicen exclusivamente para el desarrollo de espectáculos y/o la proyección de películas cinematográficas y en los que se admite la concurrencia de público en general.-

A los fines de aprobar la instalación y habilitar el funcionamiento de una sala de teatro, cine o cine - teatro se deberán cumplimentar los siguientes requisitos particulares:

Condiciones de los edificios.-

Funcionamiento de los edificios.-

(ver Decreto Nº 540/DE/2011 - 16/08/2011 - para habilitación de Cines y Teatros)

15.6.1.- De las condiciones de los edificios.-

Los Edificios deberán tener planos aprobados por la autoridad Municipal competente y sus instalaciones no podrán ser modificadas sin la aprobación de esta-

A- Ubicación:

Solo se permitirá el funcionamiento en sótanos, semisótanos o pisos altos si se cumplen las condiciones generales que se detallan en el presente apartado y si no existieran riesgos por actividades peligrosas que se realicen en sus inmediaciones.-

B- Sectores:

En los edificios deberán distinguirse los siguientes sectores:

- 1- Sala de espectáculos propiamente dicha: Se denomina así, al recinto destinado al público ocupado por butacas o asientos y los pasillos correspondientes.-
- 2- Acceso, salidas de emergencias, vestíbulos, foyer.-
- 3- Escenarios, camarines y depósitos de decorados, salas de proyección, equipos de audio, etc.-
- 4- Servicios sanitarios.-

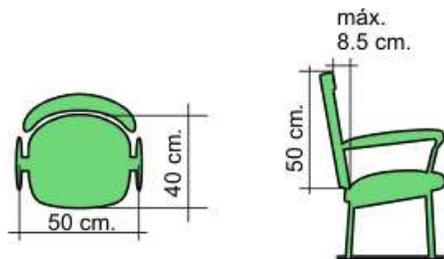
5- Locales para servicios accesorios como kioscos, bares, boleterías.-

C.- Características constructivas.- Ver texto completo de la Ord. 5168

"Butacas o asientos: Se admitirán para las salas en cuestión únicamente asientos fijos que cumplan las siguientes características: serán construidos con armaduras metálicas aseguradas al solado y serán individuales, separados entre sí mediante apoya - brazos.

Dimensiones: se admiten solo dos tipos de Butacas o Asientos

a) En los asientos del tipo "a", el ancho entre ejes de apoya - brazos no será inferior a cero coma cincuenta (0,50) metros y la profundidad mínima del asiento será de cero coma cuarenta (0,40) metros; el respaldo tendrá un ancho inferior al del asiento siendo su altura mínima tomada desde el borde trasero del asiento cero coma cincuenta (0,50) metros, la inclinación hacia atrás del asiento será por lo menos uno a siete (1:7), respecto a la vertical con un máximo de inclinación de 8,5 cm..-

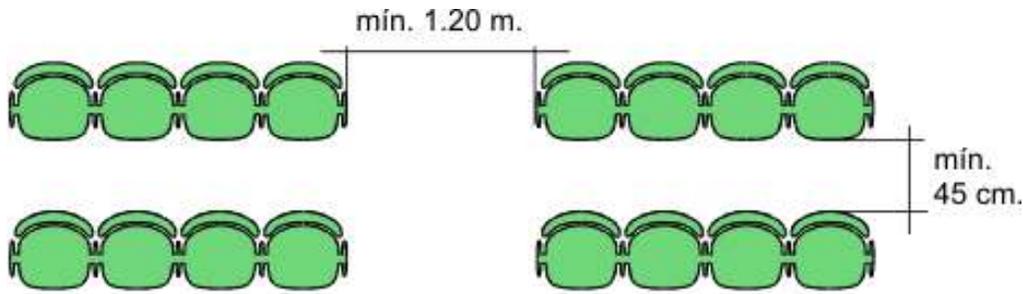


b) En los asientos de tipo "b" o asientos especiales para obesos, el ancho entre ejes de brazo no será inferior a 0,75 m y la profundidad mínima del asiento será de 0,70 m. Conserva las demás características de construcción del tipo de asiento que haya en el local donde se encuentren, con los refuerzos estructurales necesarios para absorber los mayores pesos. El número mínimo de asientos especiales por local es de 2 unidades; o el 0,5 % del número total de asientos por local, sólo si este número fuera mayor que 300.-" **Texto según Ordenanza 5168 (24/09/09) Ver**

Pisos – techos - cielorrasos: Los materiales constructivos deberán ser incombustibles y en caso de utilizarse alfombrados, deberán cumplir con igual requisito.-

Pasillos interiores entre filas de asientos o butacas: Se acepta como separación mínima entre filas, 0,45 metros.- **Debiéndose proveer un ancho de separación de 0.90 metros como mínimo en los sectores para los asientos tipo "b" o especiales".." Texto según Ord. 5168 (13/10/09)**

En caso de sectores laterales, cada fila no tendrá más de ocho (8) asientos.-



En sector central con pasillos laterales, se aceptarán hasta dieciséis (16) asientos por fila.-

El ancho del pasillo, o la suma de los anchos de los que hubiere, cuando fue-ren más de uno, será de un metro (1 m.) por cada cien (100) espectadores, con un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m.).-

No se permitirá el agregado de más butacas y/o sillas de las que resulten de la aplicación de las normas precedentes, ni se admitirá la permanencia de espectadores de pie, en ningún tipo de espectáculo.-

Escaleras y rampas: Deberán ser de materiales incombustibles, no deberán tener cambios bruscos de pendiente y responderán a lo dispuesto en el Art. 17. de la presente Ordenanza. En edificios a construirse se exigirán rampas de circulación para sillas de ruedas, y se destinarán lugares especiales para su ubicación dentro de las salas,. Los edificios actuales deberán prever estos ingresos y construirlos si ello fuera posible.-

Accesos y salidas: En las salas donde se brinde un espectáculo de teatro o cine, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio de egreso para locales, departamentos, etc. con usos distintos a las salas, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera. En todo lo referente al ancho libre de puertas de salida, deberá cumplirse con lo dispuesto en el Artículo N° 17.-. Una vez determinado el ancho mínimo de salida, éste deberá mantenerse libre de obstáculos hasta el cordón de la vereda.-

Todas las puertas que sirvan para el ingreso o salida a las salas de espectáculos, se abrirán de adentro hacia afuera y preferentemente serán batientes. Estas no deberán asegurarse mientras dure la representación permaneciendo sólo en posición de cierre.-

Las puertas giratorias o corredizas están prohibidas como medio de salida. No podrán colocarse puertas ni espejos en los descansos de las escaleras.-

Camarines: Cada sala de teatro o cine - teatro, deberá contar como mínimo con un camarín para actores y otro para actrices con capacidad suficiente, aceptándose como cantidad mínima, cuatro (4) personas para cada uno. Estarán construidos en mampostería. Dispondrán además, de un baño completo, con ducha, para cada sexo.-

No se podrán instalar camarines o depósitos de decorados bajo el escenario, a menos que estén separados por una estructura de hormigón armado.-

Depósitos de Decorados: Deberán disponer de un lugar especial para el depósito de decorados, que deberá estar separado del resto de los locales, por cerramientos de mampostería u hormigón.-

Cabina de proyección: Aquellos locales que proyecten películas cinematográficas, deberán contar con cabina de proyección construida en mampostería con comunicación con la sala, por las ventanas de proyección solamente.-

Equipos especiales: En los espectáculos teatrales que cuenten con equipos de

audio, iluminación, proyección de diapositivas, etc. se podrán instalar consolas en el interior de la sala siempre que dicha instalación cuente con equipos apropiados de seguridad.-

El organismo técnico municipal correspondiente, visará los planos de dichas instalaciones.-

Servicios sanitarios: Se exigirá la instalación de acuerdo a normas en cuanto a calidad y cantidad, de conformidad con lo dispuesto en éste Código.-

Bares: Podrán funcionar bares o kioscos en el "hall" de ingreso, siempre y cuando no estorben ni reduzcan la capacidad de salida.-

No se podrán instalar mesas y funcionarán como "café al paso"; debiendo cumplimentar además, la Ordenanza de Bromatología correspondiente.-

Dependencias administrativas - boleterías: Los sectores destinados a boleterías y dependencias administrativas, deberán estar separados por tabiques de mampostería. Si forman parte de la residencia habitual de dueños, cuidadores, etc. contarán con entrada perfectamente identificada y no conectada con la Sala propiamente dicha.-

Plano de electricidad: Se exigirá plano de instalaciones eléctricas. El mismo será firmado por profesional competente y controlado por el Departamento Técnico Municipal correspondiente.-

15.6.2.- Del funcionamiento de los edificios:

Iluminación: La iluminación de la Sala durante el período de "No Función", deberá ser suficiente para el seguro desplazamiento de los espectadores. El mismo nivel de iluminación se mantendrá en galerías, pasillos, foyer, baños, etc.-

Iluminación de emergencia: Es obligatorio la instalación de un equipo suplementario de luces de emergencia con suficiente capacidad para mantener, en caso de falla del sistema general, una adecuada iluminación en la Sala, pasillos, etc. el que será aprobado por el Organismo Técnico Municipal correspondiente. El funcionamiento de dicha instalación, deberá probarse antes del comienzo de cada función.-

Ventilación: Las salas de teatro y/o cinematográficas deberán contar con un sistema de ventilación que asegure una renovación de por lo menos seis (6) volúmenes por hora.-

Altura: La Sala deberá tener una altura mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.).-

Visuales: Las butacas o asientos deberán observar una disposición tal que la visual del espectador no se vea obstaculizada y esto dependerá de la conformación arquitectónica de la sala, asegurando como mínimo una inclinación que evite interferencia en la visual del espectador y deberá cumplimentar con un ángulo visual horizontal de 60° a vista fija, tomando como punto de referencia el escenario.-

Tratamiento Acústico: La Sala deberá contar con tratamiento acústico suficiente que evite ecos y concentraciones sonoras indeseables. Asimismo deberá evitar la entrada de ruidos del exterior o propagación de ruidos del interior hacia afuera en intensidades que superen los límites establecidos por la Ordenanza N° 965.-

Medidas de seguridad contra incendios: Cada sala de espectáculo deberá contar con equipos adecuados contra incendios que a juicio del Cuerpo de Bomberos y/o Personal de Defensa Civil sean suficientes en calidad y cantidad y de acuerdo al tipo de salas, instalaciones decorativas, etc.-

Estos responderán a criterios usuales en la materia y recomendaciones de Organismos Nacionales y/o Internacionales.-

Se podrán considerar excepciones verdaderamente justificadas en aquellas salas

que a la entrada en vigencia de esta reglamentación, se encuentran pendientes de habilitación, siempre y cuando se instalen sistemas alternativos de alta efectividad.-

En aquellos edificios a construirse, se exigirán instalaciones de acuerdo a los requerimientos impuestos por el Cuerpo de Bomberos.-

Rol de emergencia: Cada sala deberá contar con una descripción detallada de las acciones que se deberán realizar en caso de emergencias producidas por accidentes, incendios, derrumbes, etc. de acuerdo al tipo de salas y personal disponible. El mismo deberá ser fácilmente comprensible y exhibirse en lugares visibles.-

Señalamiento: En todos los locales de espectáculos deberá existir el señalamiento adecuado de salidas regulares, salidas de emergencias, elementos contra incendios y utilización de los mismos.-

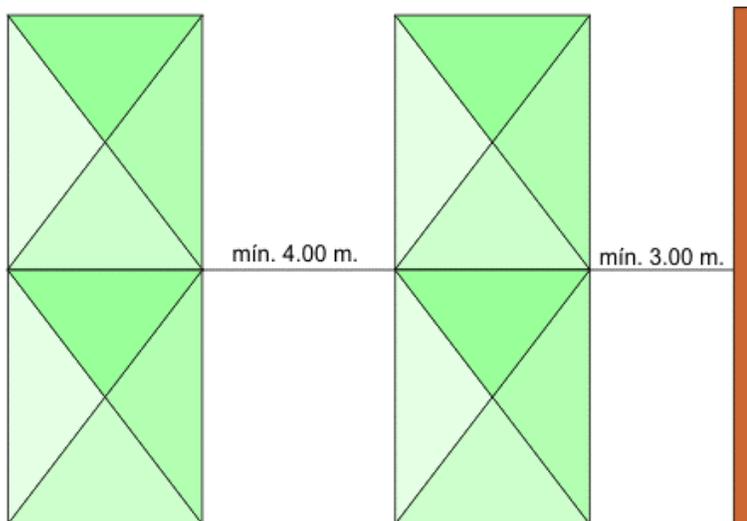
Los elementos de señalamiento de salidas o accesos deberán ser de tipo lumínico fosforescentes y estarán colocados a una altura superior a los dos metros (2 mts.) en forma plenamente visible. En general todos los señalamientos deberán responder a normas usuales de seguridad.-

El resto de condicionantes de higiene, administración habilitación y funcionamiento, se regirán por la Ordenanza correspondiente.-

15.7.- STANDS.-

Podrán instalarse Stands de exposición y/o ventas en el interior de los edificios que cumplan los siguientes requisitos:

- Contar con planos aprobados ante la Dirección de Planeamiento en los que se indique claramente el número de Stands a ubicarse en su interior.-
- El ancho de las circulaciones internas habiendo Stands ubicados sobre ambos costados no será inferior a 4 (cuatro) metros libres, y a 3 (tres) metros cuando se ubiquen solo sobre un lado de la circulación.-



- c) Los Stands deberán estar separados unos de otros por cerramientos realizados con elementos opacos e incombustibles que impidan las visuales hasta una altura mínima de 2 (dos) metros.-
- d) Los pisos, tanto de los Stands como de las circulaciones serán indistintamente de mosaicos graníticos, cerámicos o material de superior calidad que permita una fácil y profunda limpieza.-
- e) En caso de instalarse en galpones o estructuras similares existentes, con cubiertas de chapa de cualquier índole, se deberá ejecutar un cielorraso a una altura no inferior a 3,50 metros con material incombustible y de fácil limpieza.-
- f) Los anchos libres de las puertas de salida no podrán reducir el ancho de las circulaciones, rigiéndose a los demás efectos por lo establecido en el artículo 17. del presente Código.-
- g) Las demás normas edilicias se regirán por las disposiciones generales establecidas en el presente Código.-
- h) No se podrán instalar Stands de exposición y/o ventas dentro del perímetro definido por la poligonal siguiente :
Av. Libertad, Av. Gral. Paz, Av. 9 de Julio, Bv. Sarmiento y Av. Uruguay hasta Av. Libertad, como así tampoco en los lotes frentistas a dicha poligonal .-

15.8.- CANCHAS DE PADDLE Y OTRAS.-

Las construcciones destinadas a equipamientos recreativos deportivos comerciales del tipo de: Canchas de Paddle, Frontón, Fútbol, Fútbol 5, Volley, Tenis, etc., y/o los espacios recreativos que requieran grandes dimensiones de suelo impermeable para su funcionamiento, deberán cumplimentar los requisitos que a continuación se detallan:

15.8.1.-Condiciones Edilicias.-

a) Índices de ocupación: F.O.S. 0.70.

La Superficie impermeable destinada a campo de juego se computará dentro del F.O.S.

b) Altura de Edificación: Para la construcción de sanitarios, vestuarios y/o instalaciones complementarias: Altura máxima: Planta Baja más una Planta. Para locales de juego y/o uso recreativo deportivo comercial: altura máxima: 6 metros.- No podrá superarse la altura máxima con ningún tipo de paramento ciego o traslúcido.-

Solo podrá superarse la altura establecida en campos de juego cuando las medidas reglamentarias del juego de que se trate así lo exija.-

c) Retiros: En zona A.C. Área Central, los paramentos laterales de las canchas deberán retirarse 4 (cuatro) metros de la Línea de Edificación, pudiendo utilizar dicho retiro solo para construcción de locales para uso comercial u otro cuyas características edilicias den continuidad al tejido comercial. Caso contrario el retiro deberá destinarse a jardín parquizado que amortigüe el impacto de los cerramientos de las canchas de juego.-

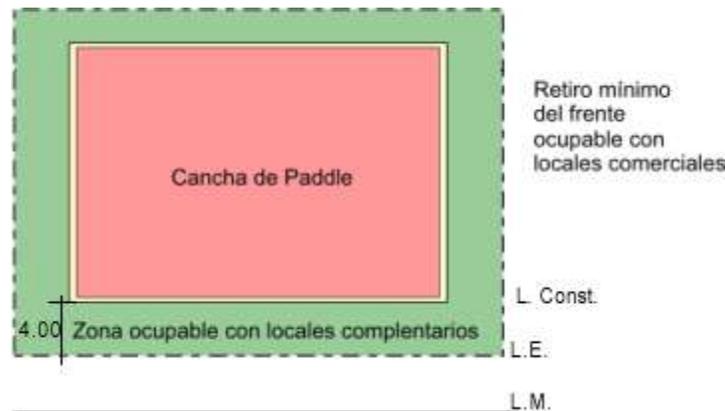
En otras zonas: Se respetará el retiro establecido para cada zona.-

15.8.2.- Condiciones Generales.-

Los muros destinados a frontón o cerramiento de canchas, cuando coincidan con los ejes medianeros, deberán aislarse acústicamente garantizando la no transferencia de sonidos y/o vibraciones a los muros medianeros.-

Los planos de cerramientos perimetrales de canchas de juego y/o equipamiento similares destinado a usos deportivos deberán ser resueltos con muros ciegos o translúcidos y/o elementos transparentes del tipo de mallas cribadas metálicas o sintéticas con materiales y sistemas de montaje que garanticen la rigidización de tales elementos.-

En los casos de canchas o locales cubiertos para uso deportivo - recreativo comercial no se permitirán estructuras del tipo de tinglados metálicos o similares.-



En todos los casos los proyectos de tales construcciones deberán ser aprobados por la Dirección de Planeamiento, previo informe de la Comisión Asesora del Código, a través de una evaluación particular de cada caso.-

15.9.- PUENTES PEATONALES SOBRE CALLES.-

Se permitirá la construcción de puentes peatonales que crucen por el espacio aéreo correspondiente a calles públicas, en aquellos casos que satisfagan en su totalidad los siguientes requisitos:

- 1- Constituir un motivo de interés turístico general.-
- 2- El ancho máximo de los puentes peatonales no podrá superar en ningún caso los dos metros y medio (2,50 m.), debiendo estar sus apoyos ubicados íntegramente dentro de la propiedad privada.-
- 3- Que sirva para conectar entre sí dos inmuebles cuya sumatoria de superficie sea superior a los siete mil metros cuadrados.-
- 4- Que la sumatoria de la superficie edificada de los dos inmuebles no sea inferior a los tres mil quinientos metros cuadrados.-
- 5- Desde el punto más cercano del cruce peatonal hasta el eje medianero con los inmuebles linderos, debe mediar una distancia no inferior a diez metros.-
- 6- En los citados puentes peatonales de cruces de calles no se podrá realizar actividad comercial alguna, sirviendo únicamente para el tránsito peatonal.-
- 7- Cumplir los requisitos de Vialidad Nacional respecto a alturas mínimas sobre el nivel de calzada.-
- 8- La tipología edilicia deberá ser acorde a las características de los edificios a

La cantidad de sombrillas y su disposición será fijada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de la Dirección de Planeamiento, quién receptorá la solicitud de los propietarios frentistas afectados y evaluará la factibilidad de localización de cada caso.-

En todos los casos deberá garantizarse la libre circulación de peatones en zona de cruce de calles y a lo largo de las veredas, a la vez que lograr una armonía entre sombrillas y áreas libres.-

La Dirección de Planeamiento determinará áreas a afectar y cantidad de estructuras a colocar en forma integral en toda el A.E.4. en función de las solicitudes presentadas, de la cantidad de mesas habilitadas por bar y de la disponibilidad de espacio adecuado.-

El mantenimiento de las estructuras en buenas condiciones, estará a cargo de los beneficiarios de este artículo, caducando la autorización, en caso de verificarse el abandono o deterioro de las mismas, como así mismo, cuando razones de interes público así lo impongan, no teniendo los beneficiarios derecho a reclamo o resarcimiento económico alguno.-

15.11.- SALAS VELATORIAS.- Artículo según Ordenanza 5690 (26/4/2013)

Definición:

Se entiende por salas velatorias o velatorios, a los efectos del presente artículo, a los inmuebles destinados exclusivamente a velar cadáveres que reciban concurso público.

No podrá ser habilitado como velatorio ningún local sin haber obtenido previamente el correspondiente permiso de uso, el que solo se otorgará siempre que reúna todos los requisitos correspondientes del presente Código y las siguientes condiciones:

Condiciones generales:

a- Los velatorios deberán instalarse en inmuebles cuyas dimensiones del terreno deberá garantizar el espacio necesario para el movimiento y estacionamiento dentro del predio de los vehículos fúnebres, ambulancia u otro, como mínimo de 4 móviles.

b- Deberán estar localizadas en el Corredor San Martín T1 y T2 y en el Corredor Cárcano T1, T2 y T3, debiendo ajustarse a todas las demás normas y disposiciones vigentes para dichos corredores.

No se autorizarán salas velatorias colindantes con restaurantes, bares, confiterías y teatros.

La Municipalidad podrá autorizar la habilitación de estas salas en otra localización diferente a la especificada en la presente, en atención al interés público, por ordenanza y previo dictamen del Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA).

c- Deberán ubicarse a una distancia no menor de cientos cincuenta (150) metros peatonal de los límites exteriores de hospitales, sanatorios o cualquier establecimiento de índole público o privado donde se asilen enfermos, como así también deberán cumplir con esa distancia respecto a escuela públicas o privadas. En ambos casos estos establecimientos de salud o educación deberán estar reconocidos por la autoridad competente.

d- El proyecto deberá reflejar una clara intención de preservar el uso interior de todas las funciones que el destino incluye, evitando la posibilidad de la permanencia de los

asistentes en la vía pública así como la ubicación de adornos, recordatorios y homenajes.

El edificio deberá poseer entradas para vehículos de manera que el traslado y manipuleo de los féretros y demás elementos utilizados en la capilla ardiente se efectúe en el interior del local, evitando la vista a las propiedades vecinas y la vía pública.

e- La identificación de los velatorios, deberá hacerse con carteles ubicados sobre el plano de la fachada o en el jardín del retiro de la línea municipal, si existiere, y sus dimensiones, deberán ser las mínimas necesarias.

Características constructivas:

Los establecimientos velatorios deberán disponer de un salón o cámara destinada exclusivamente a ese objeto cuya habilitación y construcción deberá ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Será de cualquier material que a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal reúna condiciones de seguridad y que pueda desinfectarse completamente; a este efecto los cielorrasos serán lisos.
- b) Tendrán frisos de dos metros de alto de material impermeable y piso de igual clase.
- c) Sus dimensiones mínimas serán: ancho 4 metros, largo 4 metros y no autorizándose la instalación de asientos en ese sector.
- d) Además de la puerta de acceso tendrán otra abertura (ventana o claraboya) que permita su constante y perfecta ventilación.

Anexo al local de velar o cámara a que se refiere el artículo anterior, habrá una sala con entrada independiente destinada a la permanencia de las personas que deseen acompañar el velatorio. Dicha sala tendrá una superficie mínima de 30 m² y ancho mínimo de 4 metros, debiendo cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación de locales de 1º categoría.

Los baños no tendrán comunicación con la cámara, y se regirán de acuerdo a las disposiciones que establece el presente Código para baños públicos.

Prívase de colocar paños, cortinados y alfombras, tanto en la cámara de velación como en la sala anexa. Se deberán tomar las prevenciones contra incendios.

El resto de condicionantes de higiene, administración habilitación y funcionamiento, se regirán por la Ordenanza correspondiente.”.-

El Artículo 2º de la Ordenanza 5688 (26/4/13), deroga todo lo que se oponga a la presente.-

15.12.- ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS AL COMERCIO E INDUSTRIA DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS.

15.12.1.- DE LAS CONDICIONES EDILICIAS

15.12.1.1.- CONDICIONES GENERALES.-

- a-** El presente artículo regirá para todos los establecimientos que elaboren, fraccionen, conserven, transporten, expendan, expongan, importen o exporten, productos alimenticios, con excepción de aquellos que por su índole sean objeto de una reglamentación especial.-
- b-** Los locales donde funcionen los establecimientos deberán estar dispuestos de forma tal que tengan acceso a la vía pública, excepto que sean ubicados en galerías comerciales.-
- c-** La iluminación se hará por luz solar, siempre que sea posible, cuando se necesite emplear luz artificial, ésta deberá ser lo más semejante a la natural.-
- d-** Queda prohibido utilizar como dormitorio, comedor o cocina familiares los locales donde se elaboren depositen o expendan productos alimenticios, como así también la comunicación directa con cocina y/o dormitorios familiares o lugares insalubres.-
- e-** Los sótanos tendrán suficiente aireación e iluminación de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 12, y serán de fácil y seguro acceso. No podrán ser utilizados para la conservación de mercadería, las que por su características necesiten de una temperatura especial de mantenimiento, las mismas deberán ser ubicadas dentro de cámaras o equipos enfriadores que permitan una adecuada conservación.-
- f-** Los locales de los establecimientos mencionados en el presente artículo, deberán adecuarse a las condiciones generales de ventilación, iluminación, edilicias y sanitarias, establecidas en este Código de Edificación y en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo. Ambas exigencias podrán ser complementadas con las cláusulas particulares, para cada uno de los establecimientos, determinadas en el presente Art..-

15.12.1.2.-CONDICIONES DE TERMINACIÓN.

Los locales destinados a la elaboración, fraccionamiento, conservación, exposición y/o expendio de productos alimenticios, deberán tener:

- a-** Paredes revocadas y pintadas, con un friso impermeabilizante de azulejos, cerámicos, materiales plásticos, sintéticos, metálicos o de resina epoxi, melánicas o acrílicas que cumplan con las condiciones de impermeabilidad, fácil limpieza, resistente a las temperaturas a que puedan ser sometidas y que no sean productos tóxicos; este friso tendrá una altura mínima de 1,80 m. (un metro con ochenta centímetros). Este friso será obligatorio en los lugares donde se procesen, cocinen o limpien alimentos o los utensilios utilizados a tales fines: la determinación del tipo, lugares de colocación del mencionado friso podrá ser determinado en cada caso por el Departamento Técnico de la Dirección de Salud Pública.-
- b-** Techos revocados y pintados, para el supuesto de contar con cubierta de chapa tendrán cielorrasos de material desplegado y cemento, madera o materiales similares que permitan su aislación completa con el entretecho y sean de fácil limpieza. Las excepciones a esta obligación serán determinada por el Departamento Técnico cuando así correspondan.-
- c-** Pisos de mosaicos calcáreos, cerámicos, graníticos o similares de calidad superior. Quedan exceptuados de ésta obligación los depósitos mayoristas y los depósitos contiguos a establecimientos comerciales y/o industriales de alimentos, debiendo en este caso ser con contrapiso de cemento alisado.-

15.12.1.3.-PROVISIÓN DE AGUA.

Los locales ocupados por establecimientos que manipulen productos alimenticios

dispondrán de agua potable en cantidad suficiente y las piletas necesarias para el lavado de recipiente, utensilios, etc. serán de acero inoxidable y dotadas de instalación de agua fría y caliente, con desagües conectados a la red cloacal o a pozos sumideros reglamentarios.-

15.12.1.4.-MOSTRADORES.

Los mostradores y/o mesadas utilizadas en los distintos rubros deberán llevar cubierta o tapa de material lavable e inalterable. Los elementos mecánicos (cortadoras, sierras, picadoras, cuchillos, chairas, etc) heladeras, enfriadoras o conservadoras deberán permanecer en condiciones de extrema higiene.-

15.12.1.5.-ESTANTES.

Los productos elaborados como las materias primas y los envases deberán tenerse en soportes o estantes convenientemente separados del piso a la altura no menor de 0,15 m. (quince centímetros) en aquellos casos que las mercaderías sean susceptibles de ser alteradas por la humedad (Ej. harinas, productos farináceos, etc.) deberán ser estibados por una separación mínima de 0,50 m. (cincuenta centímetros) de la pared próxima.-

15.12.1.6.-SERVICIOS PARA EL PERSONAL.

Los propietarios de estos establecimientos deben proveer las instalaciones y elementos necesarios, tales como:

- a- Guardarropas y lavabos con jabón, separados para cada sexo.- Para el secado de manos el establecimiento proporcionará toallas u otros medios adecuados.-
- b- Surtidores de agua potable en proporción y capacidad adecuadas al número de personas.-
- c- Retretes aislados de los locales de trabajo.- Es obligación el lavado de las manos con agua y jabón cada vez que se haga uso del retrete, lo que se hará conocer al personal con carteles permanentes.-

15.12.2.- LOCALES DESTINADOS A ALMACENES O PROVEEDURÍAS.-

Todo local destinado a almacén o proveeduría por mayor y/o menor, y/o depósitos de productos alimenticios, deberá reunir además de las condiciones generales del Art.

15.12.1., las siguientes:

- a- Los almacenes y proveedurías por mayor y depósitos de productos alimenticios deberán contar con una superficie mínima de 100 m². (cien metros cuadrados).-
- b- Los almacenes y/o proveedurías por menor deberán contar con una superficie mínima de 25 m². (veinticinco metros cuadrados) y un mínimo de 9,00 m². (nueve metros cuadrados) más, por cada rubro que se anexe; para el caso que el rubro sea carnicería o similar, esta superficie agregada deberá ser de 25 m². (veinticinco metros cuadrados).-

15.12.3.- DE LOS BARES, CAFE AL PASO Y CAFETERIA

15.12.3.1.-DE LOS BARES Y CONFITERIAS

Los bares, cafés y confiterías deberán observar además de las generales del Art.

15.12.1., las siguientes disposiciones:

- a- Las paredes de los lugares destinados a la preparación de comestibles o

lavado de vajillas, llevarán un friso de azulejos hasta la altura de 1,80 m. (un metro ochenta centímetros), no así en el resto del local.-

b- En el lugar destinado al lavado de los vasos se deberá ubicar una estantería o vasera de acero inoxidable destinada a la ubicación de los mismos, colocándolos boca abajo.

c- Contarán con instalaciones sanitarias diferenciadas para damas y caballeros, con determinación de sexos en las puertas en forma clara y visible, éstas instalaciones deberán cumplimentar lo dispuesto en el Artículo 18.7.-

d- **Los bares, cafés y confiterías** deberán contar con una superficie mínima de 30,00 m². (Treinta metros cuadrados).-

e- Los negocios denominados "**Café al Paso**" contarán con una superficie mínima de 12,00 m². (doce metros cuadrados).-

f- Los establecimientos descritos en el presente como "café al paso", deberán contar con un baño, pudiendo ser en el caso de los locales instalados en galerías el del consorcio, por lo demás deberán cumplimentar las condiciones generales del Art. 15.12.1.-

15.12.4.- DE LOS RESTAURANTES Y COMEDORES

15.12.4.1.-DEFINICIÓN Y CONDICIONES:

- a-** Se consideran Restaurantes o Comedores a los locales donde se preparan comidas para ser consumidas en los mismos, sean estos independientes o se encuentren dentro de hoteles, hospedajes, casas de huéspedes, bares, clubes, etc..-
- b-** Se permitirá, previa autorización de la dependencia municipal correspondiente y siempre que se encuentren dentro de las zonas determinadas por el Código de Edificación Municipal, las estructuras denominadas quinchos, como lugar exclusivamente para la atención al público (sector comedor, bar o barra), donde se servirán las comidas acondicionadas en la cocina.- Los techos serán mantenidos libres de insectos y limpio.- Los pisos deberán ajustarse a los estipulados en las condiciones generales del Art. 15.12.1.-
- c-** Se podrán utilizar con mesas los espacios como retiros, patios, jardines o parques, siempre que tengan pisos que permitan una correcta limpieza.-
- d-** Las cocinas de los restaurantes o comedores deberán contar con una superficie mínima de acuerdo a las siguientes cantidades de cubiertos o personas: hasta diez (10) cubiertos, 20,00 m². (veinte metros cuadrados) y por cada diez (10) o fracción que se adicione corresponderán 3,00 m². (tres metros cuadrados) más hasta llegar a un máximo de 50 m². (cincuenta metros cuadrados) a partir de los cuales el Departamento Técnico correspondiente determinará el aumento de superficie.-
- e-** En los Restaurantes o Comedores solamente las cocinas deberán estar previstas de un friso azulejado de 1,80 m. de altura.- Estarán bien aireadas y ventiladas, dotadas de extractores de aire y campanas sobre cocinas y frenteras. Ver además el Art. 12.-
- f-** Los Restaurantes o Comedores que posean asadores o parrillas al aire libre deberán ubicar las mismas de tal forma que comuniquen en forma directa con la cocina o por medio de pasa-platos.-
- g-** Las cocinas de los Restaurantes o Comedores, deberán además cumplir con las exigencias de la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo.-

15.12.5.- DE LAS ROTISERIAS Y/O FIAMBRERIAS, CASAS DE COMIDAS.-

Se considerarán casas de comidas, rotiserías y/o fiambrerías, aquellos locales donde se preparen comidas frías o calientes, que no se consuman dentro de ellos, sino que se expendan en el mostrador o se repartan o entreguen a domicilio, como así también el expendio de comidas envasadas, fiambres, embutidos, quesos, dulces, bebidas con o sin alcohol, etc.-

Deberán, además de las condiciones generales, reunir las siguientes:

- a- SUPERFICIE: Deberán poseer una superficie mínima de 10 m². (diez metros cuadrados).-
- b- LOCAL DE VENTA: Podrá formar parte de un local único con cocina, debiéndose separar un sector del otro con mostradores, estanterías tabiques de vidrios, etc. para impedir el ingreso del público a la cocina.-
- c- SECTOR COCINA: Deberá reunir las mismas condiciones que las determinadas para las cocinas de restaurantes o comedores.-
- d- SECTOR VENTAS: Deberá reunir las condiciones generales del Artículo 15.12.1.-

15.12.6.-DE LOS ESTABLECIMIENTOS PARA LA ELABORACION Y VENTA DE HELADOS

- a. Los locales destinados a la elaboración y venta de helados poseerán una superficie mínima de 30 m² (treinta metros cuadrados).- Los locales destinados exclusivamente a la venta, 15 m² (quince metros cuadrados).-
- b. Deberán poseer extractores de aire de 1/4 HP., cada 120 m³ (ciento veinte metros cúbicos) o fracción y otro medio mecánico que cumpla con las mismas funciones, no siendo estos substitutivos de las condiciones de ventilación e iluminación estipuladas en el Artículo 12 del presente código.-
- c. Todos los comercios dedicados a la elaboración y venta de helados, deberán cumplimentar las condiciones generales estipuladas en el Art. 15.12.1.-

15.12.7.- DE LOS LOCALES DE VENTA DE CARNES, PRODUCTOS DE LA PESCA Y DE AVES, HUEVOS Y PRODUCTOS DE GRANJA.-

15.12.7.1.-De los locales de venta de carnes.-

- a- Las carnicerías deberán tener para su habilitación, una superficie mínima de 25 m² (veinticinco metros cuadrados) libres y una altura mínima de 2,90 m. (dos metros con noventa centímetros).-
- b- Todos aquellos locales destinados a la venta de carnes deberán cumplimentar las exigencias del Art. 15.12.1.-
- c- MESA MOSTRADOR: La superficie será de acero inoxidable, azulejos (colocados sin juntas) o granito reconstituido, esta superficie no presentará rajaduras, cachaduras o porosidades que retenga o acumulen restos de carnes o grasa e impida así su correcta limpieza.- Se permitirán también como acabado materiales como el corlok o nerolite, el que deberá ser reemplazado cuando perdiere sus características de terminación.-Queda prohibido la colocación detrás del mostrador y sobre el piso, tarimas o emparrillado de madera.-
- d- CÁMARAS FRIGORÍFICAS: Las dimensiones responderán a las necesidades del

establecimiento debiendo ser el interior terminado con azulejos o acero inoxidable. El sistema de refrigeración será rápido o lento, seco o húmedo, siempre que su aplicación no altere las condiciones organolépticas de los productos enfriados o conservados.-

- e- Las carnicerías que funcionen dentro de supermercados, mercados y mercaditos, dispondrán de una área destinada a tal fin, con una superficie mínima de 12 m². (doce metros cuadrados), donde se encontrarán: mesa-mostrador, heladeras y despostado. Si se dispusiese de un ámbito para la preparación de cortes de bandejas, este sector deberá reunir las mismas condiciones sanitarias que el sector carnicería, excepto la superficie.-

15.12.7.2.-De los locales de venta de productos de la pesca.-

a- Los locales destinados a la venta de productos de la pesca, deberán contar con una superficie mínima de 25 m² (veinticinco metros cuadrados). En caso de que se anexe a comercios de venta de carne, pollo, verduras y/o frutas, se deberá contar con una superficie mínima de 6.00 metros cuadrados para los productos de la pesca.-

b- Los locales destinados a la introducción, conservación y comercialización de productos de la pesca, deberán cumplimentar las condiciones de ventilación conforme al Art. 12, como así también lo dispuesto en las condiciones generales (Art. 15.12.1.) y en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo.-

15.12.7.3.- De los locales de venta de aves, huevos y/o productos de granja.-

- a- Los locales destinados a la venta de aves, huevos y/o productos de granja, contemplarán las disposiciones del Art. 15.12.1., y en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo.-
- b- Deberán contar con una superficie mínima de 15.00 m² (quince metros cuadrados).-

15.12.8.-DE LAS VERDULERÍAS Y FRUTERÍAS.-

- a- Los locales para verdulerías y fruterías contemplarán las exigencias generales establecidas en el Art. 15.12.1.-
- b- Los locales destinados a este tipo de actividad, deberán contar con una superficie mínima de 12 m² (doce metros cuadrados) libres.-
- c- Las estanterías deberán tener armazón de hierro o madera pintada y los estantes de varillas o tejidos de material inalterable y de fácil lavado, de forma tal que no permitan la acumulación de frutas o verduras.-
- d- Los depósitos adjuntos a los locales destinados a la venta de frutas y verduras podrán tener techo de chapa metálica o fibrocemento, los pisos y contrapisos de cemento alisado con paredes revocadas con un friso perimetral de 1,80 mts., que puede ser de pintura sintética de colores claros.-
- e- En caso de acopio y venta al por mayor la superficie mínima de los locales deberá ser de 100 m². (cien metros cuadrados), con estructura de mampostería en paredes laterales y pisos con contrapisos alisados con cemento. Techos de mampostería, fibro cemento o chapa.-
- f- Para determinar techos con materiales livianos, ver Art. 19.1. inc.j)

15.12.9.- LOCALES DESTINADOS A LA ELABORACIÓN Y/O VENTA DE PRODUCTOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA (Productos Farináceos).-

15.12.9.1.Condiciones

Los establecimientos dedicados a esta actividad dispondrán de las siguientes dependencias:

- a- Cuadra o pastelería (pan y facturas).-
- b- Sector masas y tortas.-
- c- Depósitos para materias primas (harinera).-
- d- Vestuarios y baños.-
- e- Local de ventas, si correspondiere.-
- f- Sala de fermentación.-

a) Cuadra o pastelería.

- I. Aberturas que permitan adecuada ventilación y con dispositivos especiales que impidan el ingreso de moscas u otros insectos.-
- II. Las mesas de trabajo para masas sin huevo ni cremas, podrán ser de madera dura, sin surcos ni orificios que permitan retener el material de elaboración, y a la vez permitan mantener una correcta higiene. Las masas que contengan huevos, cremas, chocolates, etc. se procesan sobre mesas de mármol o acero inoxidable.-
- III. El friso de azulejo será de una altura de 2,00 m.(dos metros), en las paredes donde se respalden las máquinas (amasadoras, batidoras, etc.) y sobre las mesadas de trabajo, el resto podrá ser estucado o pintado con sintéticos de colores claros, o recubiertas con material impermeable y lavable.-
- IV. Los pisos serán de granito o material similar o de recubrimiento, que no absorba humedad, con pendiente de 1% (uno por ciento) hacia las bocas de desagüe.-
- V. Queda prohibido la instalación de las cuadras y/o sector masas en subsuelos o sótanos.-

b) Sector de masas y tortas.

- I. Se encontrará en el área adecuada, o contigua a ésta, con una superficie mínima de 10 m².-
- II. Podrá tener horno de cocción independiente con la ventilación adecuada.
- III. Los hornos de cocción estarán separados a una distancia mínima de 0,50 m. del muro divisorio, al igual que la chimenea, la que contará, además, con un captador de hollín.-
- IV. Si existe gas natural, su uso será obligatorio; los hornos a instalarse serán del tipo de calentamiento indirecto.-

c) Depósitos para materias primas (harineras)

- I. Superficie mínima 20 m², y de acuerdo al volumen de acopio.
- II. Podrá estar contigua a otras dependencias de la panadería, puerta de por medio o separadas, debiendo existir calzada o vereda que las comunique.-
- III. Las paredes estarán revocadas y pintadas.-
- IV. Piso y contrapiso de cemento alisado o de calidad superior.-
- V. El techo será de mampostería y sin exhibir humedad.-
- VI. Tendrán cerramiento al exterior, contando con protección contra insectos y roedores.-
- VII. Tendrán iluminación natural y eléctrica.-

d) Vestuarios y baños.

I. Deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo y se deberá aplicar el Art. 18.6.-

e) Local de ventas.

I. Reunirá las condiciones generales establecidas en el Art. 15.12.1.-

II. Contarán con una superficie mínima de 12 m2.-

III. Los productos a la venta (pan) se colocarán en vitrinas o exhibidores, lejos del alcance del público.-

IV. Las facturas se colocarán en vitrinas cerradas.-

V. Las masas y tortas se colocarán en vitrinas refrigeradas.-

f) Sala de fermentación.-

La fermentación se realizará en locales denominados “salas de fermentación”, construidas en mampostería, vidrio, o cualquier otro material higiénico y que mantenga la humedad y la temperatura. La calefacción será indirecta para que los gases de combustión no penetren en ella. La puerta de acceso estará en buen estado de conservación y con cierre hermético.-

15.12.10.- LOCALES DESTINADOS A LA ELABORACIÓN Y/O VENTA DE PRODUCTOS DE FIDEERIA
--

Los establecimientos dedicados a la elaboración de fideos o pastas frescas deberán cumplir las disposiciones establecidas en este Código, en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo, las generales establecidas en el Art. 15.12.1. y las que a continuación se detallan:

15.12.10.1.- Locales:

a- Cuadras de elaboración.-

b- Envasamiento y expedición.-

c- Depósitos de materias primas.-

d- Salas de máquinas.-

e- Cámara de desecación.-

f- Depósitos de mercaderías elaboradas.-

g- Depósitos de combustibles.-

h- Salón de ventas.-

Las dependencias antes mencionadas deben reunir las siguientes condiciones:

CUADRAS DE ELABORACION: Deben estar independizadas de manera de no comunicar en forma directa con las demás dependencias del establecimiento. Tener una superficie proporcional a la importancia del establecimiento, pero nunca inferior a los 25 m2. Deberá reunir las exigencias de construcción exigidas para las cuadras de panaderías.-

ENVASAMIENTO Y EXPEDICION: Deberá reunir las mismas condiciones que el sector de cuadra.-

DEPOSITO DE MATERIAS PRIMAS: Las condiciones que regirán en estos casos serán las reglamentadas para depósitos de materias primas o harineras en panaderías.-

SALAS DE MAQUINAS: Contará con los mismos elementos que la cuadra.-

CAMARA DE DESECACION: Se regirá por lo reglamentado para los depósitos de materias primas.-

DEPOSITOS DE MERCADERIAS ELABORADAS: Ídem a la anterior.-

DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES: No será permitido depositar combustibles sólidos, líquidos o gaseosos dentro de las dependencias de elaboración, fraccionamiento, procesamiento o ventas.-

SALON DE VENTAS: Se regirán por las condiciones generales del Art.15.12.1.-

15.12.10.2.-Condiciones.

Los establecimientos destinados a la elaboración y venta de pastas o fideos frescos, deberán cumplimentar las condiciones generales del Art. 15.12.1.-

I. La superficie será adecuada a la importancia de cada establecimiento, pero nunca inferior a los 16 m2.-

II. Las cuadras o lugares de elaboración serán empleadas exclusivamente para este fin, que podrán comunicarse con el salón de ventas mediante divisiones con vitrinas, mostradores o tabiques de vidrios.-

15.12.11.-DE LA ELABORACION Y VENTA DE EMPANADAS, PIZZAS, CHURROS, SANDWICHES DE LOMITOS.-

Los locales destinados a la elaboración y venta de empanadas, pizzas, churros, panchos, choripanes, pastelitos, sandwiches de milanesa y lomitos, y picadas calientes, legumbres hervidas, etc. deberán reunir las condiciones generales establecidas en el Art. 15.12.1. y las condiciones particulares fijadas en el 15.12.5.(Casas de comidas, rotiserías y/o fiambrerías); y lo dispuesto en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo.-

15.12.12.- FABRICAS DE PRODUCTOS DE CONFITERIAS, DULCES, MERMELADAS, FRUTAS EN ALMIBAR, CHOCOLATES, PURIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTO DE MIEL, JALEA REAL, PAPILLA REAL O LECHE DE ABEJA, ETC..-

Los establecimientos dedicados a la elaboración de los productos mencionados deberán reunir las condiciones generales establecidas en el Art. 15.12.1. y lo dispuesto en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo, además de las que se especifican a continuación, referentes a las dependencias con que deben contar:

I. SALA DE ELABORACIÓN: Tendrá un zócalo sanitario perimetral a una altura de 1,80 m. desde el piso. De azulejos, cerámicos, resina de epoxi (apta para tal fin) o chapa metálica de acero inoxidable o aluminio, aplicada directamente sobre la pared.- Los pisos y techos de acuerdo a las exigencias generales.-

Se encontrarán dentro de estas áreas las máquinas procesadoras, moledoras, trituradoras, mezcladoras, pailas, cocinas homogeneizadoras, etc.-

II. SALA DE EMPAQUE O ENVASADO: Tendrá las mismas características que la Sala de Elaboración, exceptuándose el zócalo sanitario que podrá ser pintado con sintético.- Si en esta zona se encontraren piletas de lavado, las mismas tendrán respaldos azulejados en áreas de salpicado.-

III. DEPOSITO DE MATERIAS PRIMAS: Reunirá las mismas condiciones generales establecidas para los depósitos de panaderías (15.12.9.1. inc. c)).-

IV. SALÓN DE VENTAS: reunirá las normas de carácter general indicadas en el Art. 15.12.1.-

V. Tratándose de establecimientos de un volumen de elaboración reducido o de tipo artesanal, se podrá prescindir de la Sala de Empaque, pudiendo realizarse ésta tarea en la Sala de Elaboración.-

15.12.13.- DE LAS FABRICAS DE BEBIDAS HIDRICAS SIN ALCOHOL, AGUA GASIFICADA, JARABES Y PRODUCTOS AFINES.-

Los establecimientos destinados a la elaboración de bebidas hídricas sin alcohol, agua gasificada, jarabes, y productos afines, deberán reunir las condiciones generales establecidas en el Art. 15.12.1. y lo que dispone la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo, además de las que se indican a continuación:

- I. Deberán tener como mínimo una superficie cubierta de 20 m², destinados exclusivamente para la Industria, entendiéndose como tal la fábrica propiamente dicha y depósitos contiguos, no pudiendo tener comunicación directa con negocios o viviendas.-
- II. Deberán tener entrada directa desde la calle.-
- III. Las entradas y patios de la fábrica deberán estar pavimentados, adoquinados, hormigonados, etc, a fin de evitar el polvo y el barro.-

15.12.14.- ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS AL EMBOTELLAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN DE AGUA DE BEBIDA ENVASADA O AGUA POTABILIZADA.-

Estos establecimientos deberán reunir las siguientes condiciones mínimas:

- I. Debe estar ubicado en zonas libres de olores desagradables, humos, polvos, u otro contaminante.
- II. La construcción debe ser sólida, de mampostería, y de fácil limpieza.-
- III. Deberá contar con un sector para el lavado mecánico de los envases, sala de llenado y tapado, y sector de rotulado y encajonado.
- IV. Los reservorios deben ser cerrados, con materiales resistentes al agua y de fácil limpieza y con filtros en los sistemas de ventilación.
- V. La sala de envasado debe contar con cierre de puertas automático, y preferentemente presurizada.
- VI. La planta debe estar adecuadamente ventilada para evitar olores, e impedir la condensación o pérdidas de las cañerías que pudieran derramarse sobre el producto envasado.
- VII. La cocina, baños y demás locales no dedicados a la producción, no deben tener acceso a través del área del proceso.
- VIII. Los locales y anexos dedicados al tratamiento, almacenamiento y envasado deben estar permanentemente en óptimo estado de higiene.-

15.12.15.- FABRICA DE HIELO.-

Los locales de estas fábricas deberán reunir, para su habilitación, las siguientes condiciones:

- I. Paredes de mampostería, revocadas con sustancias hidrófugas.-

- II. Pisos de mosaicos, cerámicos, graníticos, calcáreos o de calidad superior o características similares. Donde se empleen o derramen líquidos, deberán poseer inclinación suficiente y canaletas por medio de las cuales los mismos serán conducidos a la red cloacal, tanques sépticos o pozos sumideros especiales, quedando prohibido arrojar aguas residuales a la vía pública.-
- III. El local destinado a la elaboración será cerrado, teniendo las puertas necesarias para su acceso, ventanas y claraboya para su ventilación e iluminación.-
- IV. Las zonas destinadas a calderas, motores, compresores, así como los depósitos de amoníaco, gas sulfuroso, etc, al igual que las cañerías por donde circulen los agentes de enfriamiento deberán llenar las garantías necesarias de seguridad que aconseje la técnica en la materia.-
- V. deberán además, reunir las condiciones generales establecidas en el Art. 15.12.1. y lo dispuesto en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo.-

15.12.16.-DE LOS MATADEROS Y PELADEROS DE AVES.-

15.12.16.1.-UBICACIÓN.

La radicación de los mataderos y peladeros de aves se permitirá en la denominada Zona Industrial (Zona "D")

15.12.16.2.-DEPENDENCIAS.

Estos establecimientos deberán poseer las siguientes dependencias:

- a) Playa de descargas.
- b) Playa de Inspección Ante_Morten.
- c) Playa de sacrificio.
- d) Cámara frigorífica.
- e) Depósito de productos incomedibles
- f) Oficina para inspección veterinaria.
- g) Dependencias para el personal.

15.12.16.3.-ASPECTOS CONSTRUCTIVOS.-

Los establecimientos dedicados a sacrificios de aves, deberán llenar los siguientes requisitos de orden general en sus aspectos constructivos:

- a- Todas las dependencias deberán ser de mampostería, hormigón armado u otro material impermeable autorizado por la Dirección General de Sanidad Animal.-
- b- Las paredes deberán estar revestidas de azulejos, enduidas con cemento blanco, azulejos, cerámicos o cualquier otro material impermeable aprobado por la Dirección General de Sanidad Animal.- Dicho revestimiento debe llegar como mínimo a la altura de 2,00 m.-
- c- Los ángulos formados entre las paredes y entre éstas con los techos y el piso, deberán ser redondeados.-
- d- Los pisos deberán ser impermeables, fácilmente lavables, debiendo tener como mínimo una pendiente del 2% hacia la boca del desagüe.-
- e- Los techos deberán estar terminados con revoques fino y pintado.-
- f- La ventilación podrá ser proporcionada por aberturas cenitales o ventanales en las paredes perimetrales. La ventilación por ventanas deberá guardar una relación de 1 m² (un metro cuadrado) de abertura, por cada 60 m³ (sesenta metros cúbicos) del local a ventilar.-

- g- Todas las aberturas tendrán que ser protegidas con mallas anti-insectos de material inoxidable, además, las puertas serán de cierre automático.-
- h- Si se emplearan medios mecánicos para la ventilación de los ambientes, éstos deberán producir una renovación total del aire, de cinco veces por hora como mínimo. La Sala de Escaldado y Desplume, cuando sea necesario, tendrán instalados aparatos mecánicos para renovación del aire, la cual deberá ser de diez (10) veces por hora, evitándose la condensación de vapores.-
- i- La iluminación puede ser natural o artificial. La iluminación artificial referidas a planos de trabajos se ajustará a los siguientes niveles de unidades Lux en servicios:
 - a. Zona sucia, intermedia y limpia: 150 unidades lux como mínimo en iluminación general.-
 - b. Lugares de Inspección Veterinaria: 300 unidades lux como mínimo.-
 - c. Cámara Frigorífica: 70 unidades lux como mínimo.-
 - d. Área de Inspección de Animales Vivos: 300 unidades lux como mínimo.-

Todo establecimiento deberá poseer una reserva de agua en tanques para cuatro (4) horas de labor, calculadas sobre la base de 20 litros por ave sacrificada.-

15.12.17.-OTROS CONDICIONANTES.-

Toda otra condicionante de higiene, salubridad, administración, habilitación y funcionamiento de los establecimientos descritos en este artículo 15.12, se regirán por la Ordenanza correspondiente.-

15.13.- ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS JARDINES MATERNALES Y PRE-JARDÍN.-

15.13.1.-Definición y alcance:

Denomínase Jardín maternal (lactantes y ambuladores) y Pre-jardín (3 y 4 años), al servicio destinado a la formación y cuidado del niño, durante el lapso de tiempo y con las modalidades que se establecen en el presente artículo.

Están comprendidos en la presente los jardines maternales privados situados dentro del ejido municipal, regentados por particulares, asociaciones gremiales, mutuales, fábricas, entidades de bien público y demás establecimientos que se encuentren bajo la órbita de la Administración Pública Nacional, Provincial, y Municipal, cuando el número de atendidos exceda de seis (6) menores, cualquiera sea la denominación que adoptaren.-

15.13.2.-Requisitos generales y particulares:

La habilitación de los establecimientos se gestionará ante la Dirección de Cultura y Educación, la que dará intervención a los organismos necesarios en el siguiente orden:

- 1- Secretaría de Salud y Desarrollo Comunitario.
- 2- Dirección de Planeamiento.

3- Departamento de Industria y Comercio.

Cumpliendo los siguientes requisitos:

- a- Deberán contar con planos aprobados y detalle de las dependencias del inmueble, señalando el destino de las mismas.-
- b- Deberán contar conforme al número y edad de los niños, de una o más salas destinadas exclusivamente a la atención y/o trabajo de los mismos. En caso de existir grupos de niños de cuarenta y cinco días a un año de edad, contarán con un ambiente destinado exclusivamente a ellos, el que deberá reunir las condiciones de higiene, temperatura y tranquilidad que requieren los bebés.-
- c- Las salas destinadas a atención y trabajo deberán permitir el cómodo desplazamiento de estos y del personal que los atiende, contando con una buena ventilación, luz natural y artificial (Art. 12), temperatura adecuada según la estación del año. En caso de prestar servicio de alimentación, contará con instalaciones apropiadas y de uso exclusivo para la preparación de los alimentos y su conservación con destino exclusivo a la actividad que en ella se desarrolla, las que deberán observar las máximas condiciones de higiene.-
- d- Deberán contar con un sitio al aire libre, para juegos y recreación, adecuado al número de niños que se incorpora al establecimiento. Debiendo tener en cuenta las normas de higiene y seguridad del mismo, siendo indispensable tener delimitado el lugar mediante rejas o tapias conforme al Art. 7 del presente código, de tal manera que permitan el libre juego de los niños, pero teniendo además un límite adecuado.
- e- Deberán tener instalaciones sanitarias destinadas a uso exclusivo de los menores, debiendo contarse con un baño adicional para el personal de servicio y docentes. Las necesidades responderán al siguiente criterio, sin discriminación de sexo:
 - 1. lavabos: uno (1) cada veinte (20) niños o fracción.
 - 2. Inodoros: Uno (1) cada veinte (20) niños o fracción.
- f- Deberán estar provistos de los siguientes elementos de seguridad:
 - 1. Interruptor de corriente diferencial.
 - 2. Enchufes y tapas de corriente debidamente sellados y fuera del alcance de los niños.
 - 3. Artefactos de gas aprobados por el Ente Regulador.
 - 4. Elementos de prevención de incendios.
 - 5. En caso de escaleras o desniveles, contar con la infraestructura de máxima seguridad.
 - 6. Todo elemento que surja como necesidad de infraestructura de los establecimientos destinados a brindar seguridad al menor.
- g- Toda otra condicionante de higiene, salubridad, administración, habilitación y funcionamiento de los establecimientos descritos en este artículo 15.13, se registrarán por la Ordenanza correspondiente.-

15.14.- ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A GIMNASIOS.-

15.14.1.-Definición y alcance:

Denomínase “Gimnasio” al lugar apropiado para la enseñanza y/o práctica de actividades físicas. Comprende áreas para la actividad física propiamente dicha y

zonas de reposo y de higiene.-

Quedan comprendidos dentro del alcance del presente Artículo, todos los gimnasios públicos, estatales o privados-comerciales, dedicados a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas con o sin fines de lucro.-

15.14.2.- Habilitación:

La habilitación de los gimnasios se gestionará ante la máxima autoridad del área de aplicación, la que dará intervención a los organismos necesarios en el siguiente orden:

a) Departamento de Obras Privadas.-

b) Departamento de Industria y Comercio.-

Será requisito para la habilitación la presentación en el expediente plano y detalle de las dependencias del inmueble, señalando el destino de los ambientes, el que deberá cumplir con todos los condicionantes del presente Código en todos sus aspectos constructivos y todo otro condicionante conforme la Ordenanza correspondiente.-[\(texto Ord. 4050\)](#)

15.15.- ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A CAMPAMENTOS.-

15.15.1.-Definición y alcance:

Es "Campamento o Camping de turismo" aquel terreno debidamente delimitado y acondicionado, destinado a facilitar la vida al aire libre en que se pernocta bajo tienda de campaña, remolque habitable o en cualquier medio similar.

Son campamentos privados de turismo, los instalados por entidades privadas para uso exclusivo de sus miembros asociados.

Son campamentos públicos de turismo, sean de propiedad particular o propiedad de la Municipalidad, aquellos que puedan ser utilizados por cualquier persona mediante el pago de un precio.-

A los fines del presente artículo, serán asimilados a los campamentos públicos los campamentos privados habilitados para ser utilizados por personas que no sean exclusivamente miembros o socios de la entidad propietaria.-

La Municipalidad, mediante la Secretaría de Turismo, entenderá en toda relación vinculada con campamentos; sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a otras reparticiones estatales.-

15.15.2.- Zona de desarrollo:

Se tomará como zona de desarrollo de actividades de campamento o camping, la delimitada por las siguientes poligonales:

Poligonal 1: Desde el límite extremo sur del loteo Playas de Oro hasta la Av. Perito Moreno, por ésta hasta la rivera del Río San Antonio, por ésta hasta Alfonsina Storni, por ésta hasta Alejandro Magno, por ésta hasta el límite del radio urbano, por éste hasta el límite oeste del loteo Las Ensenadas, por éste hasta la línea de ampliación de servicios según Ord. 763/75 y Exp. N° 47.602/S/75, y por ésta hasta

el punto inicial.-

Poligonal 2: Desde el límite extremo sur del loteo Sol y Río hasta Av. Cárcano, por ésta hasta Juncal, por ésta hasta Honduras, por ésta hasta Pte Perón, por ésta hasta Los Gigantes, por ésta hasta Leandro N. Alem, por ésta hasta Int. García, por ésta hasta El Prado, por ésta la rivera del Río San Antonio y por ésta hasta el punto inicial.-

Poligonal 3: Desde el lote 14 de la manzana 1 del loteo Villa Carlos Paz Sierras, por el límite oeste del mismo loteo hasta la rivera del Arroyo Los Chorrillos, por ésta hasta George Washington, por ésta hasta la medianera sur del lote 57 N de la manzana 14, por ésta hasta Miguel A. Buonarotti, por ésta hasta Alsina, por ésta en línea recta hasta Sucre, por ésta hasta Roma, por ésta hasta Pedro Laplace y por ésta hasta el lote 14 de la manzana 1 del Loteo Villa Carlos Paz Sierras.-

Los campamentos ya instalados a la promulgación del presente código, se autorizará su funcionamiento con relación a las áreas mencionadas precedentemente, debiendo ajustarse los otros requisitos a lo prescripto en éste Código.

15.15.3.- Requisitos para la habilitación:

La empresa titular de de un Campamento Público de Turismo deberá inscribir el mismo en el Registro que a tal fin llevará la Municipalidad a través de la Secretaría de Turismo, la que girará las actuaciones a dirección de Planeamiento, y a Industria y Comercio, debiendo acompañar las siguiente documentación:

1. Plano a escala de la ubicación del campamento consignando las vías de comunicación, distancia y núcleos poblados más próximos.
2. Plano de escala del campamento, aprobado por la Dirección de Planeamiento.-
3. Memoria descriptiva de las características del campamento, superficie total, superficie útil para acampar, instalaciones y servicios, régimen de funcionamiento interno y forma de suministro de agua potable.
4. Deberá comunicar a la Dirección de Turismo, en caso de introducir modificaciones en la superficie, instalaciones, conformación, servicios o temporadas de funcionamiento.-

15.15.4.- Requisitos de las instalaciones:

1. Piletas para lavar vajillas y lavaderos para ropa: podrán estar al aire libre, pero deben en tal caso estar protegidas mediante aleros, del sol y la lluvia.-
2. Los basureros: deben estar debidamente protegidos con tapas y su recolección deberá realizarse por lo menos una vez al día.
3. Servicio contra incendio: Los campamentos dispondrán de un servicio de extinguidores contra incendios adecuado a las instalaciones y capacidad de alojamiento de los mismos.-
4. Interruptores de corriente: Con carácter de obligatorio, se deberá instalar interruptores diferenciales, de acuerdo a las especificaciones que fije el Departamento de Alumbrado Público. Los mencionados interruptores serán de optima calidad y de corte instantaneo a los fines de prever accidentes por electrocución.-
5. Línea de máxima creciente: Cuando un camping o campamento se encuentre en las margenes de ríos, lagos o arroyos, se demarcarán , en forma que resulte fácilmente conocible. Esta línea estará dada por la D.P.H. y se indicará mediante

carteles o cualquier otro medio, la prohibición de instalar carpas o estacionar vehículos, casillas rodantes, etc., por debajo de esa línea de máxima crecida.-

6. Cerco perimetral: Los campamentos deberán estar cercados en todo su perímetro de forma que se impida el libre acceso a los mismos. Podrá emplearse en el cercamiento cualquier clase de cerco conforme lo dispuesto en el Art. 7. En todos los casos deberá estar en consonancia con la fisonomía del paisaje, evitando que se destaque indebidamente.-
7. Mantenimiento: Las construcciones, instalaciones y servicios deberán estar siempre en condiciones aceptables de conservación, limpieza y en perfecto funcionamiento.-
8. Se deberán cumplir con todos los condicionantes del presente Código en todos sus aspectos constructivos y todo otro condicionante conforme la Ordenanza correspondiente.-

15.16.- ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.-

15.16.1.- Definición y alcance:

Será considerado como Espectáculo Público en relación a este artículo toda reunión, función, representación o acto social, deportivo o de cualquier género que tenga por objeto el entretenimiento y que se efectue en locales donde el público tenga acceso (pistas de baile particulares, restaurantes, hoteles o confiterías, cabarets, boites, clubes nocturnos). Como también en lugares abiertos, públicos y privados, se cobre o no entrada, excepto cines, teatros y espectáculos callejeros.-

15.16.2.- Ubicación:

- a) Podrán ubicarse con frente a Av. San Martín, entre Güemes y Nahuel Huapi y Sobre Av. Cárcano entre Estrada y Madrid (se excluye el B° del Centro de Inquilinos), con las limitaciones del inc.d).
- b) En caso de ubicarse fuera de las zonas mencionadas en el punto anterior, deberán contar con estacionamiento propio en el mismo inmueble o linderos para la cuarta parte del total de la clientela que pueda acceder al espectáculo, a razón de 25 m² de superficie mínima para cada vehículo, debiendo tener personal dedicado al ordenamiento del mismo.
- c) Para los rubros de negocios con música, Bares y Restaurantes (con o sin baile), negocios con variedades, peñas y sus similares, podrán ubicarse en las calles Sarmiento, 9 de Julio (desde Sarmiento hasta General Paz), General Paz hasta Av. Libertad, Av. Libertad en toda su extensión, Av. San Martín (desde Nahuel Huapi hasta Güemes), y Av. Cárcano (entre Estrada y Madrid). Los espectáculos mencionados solo podrán tener solistas, dúos, o grupos de no más de tres integrantes sin grandes amplificaciones de modo que puedan amenizar a los asistentes, sin molestar a los vecinos. El espectáculo deberá circunscribirse exclusivamente al interior de los locales.
- d) Los negocios de pistas de baile, boites, whiskerías, bailantas, cabarets, discotecas y pubs, no podrán estar:
 1. En edificios destinados a viviendas.
 2. A una distancia menor de 150 m. de hospitales, clínicas y sanatorios.

3. A una distancia menor de 150 m. de escuelas, templos, casas velatorias u otros locales ocupados por entidades de Bien Público, salvo que medie acuerdo expreso de las instituciones.

4. A una distancia menor de 100 m. de hoteles, hosterías, hospedajes y similares, salvo que medie acuerdo expreso de los comercios mencionados.

Las mediciones serán efectuadas entre los puntos más cercanos de los lotes donde se encuentran ambos edificios y en línea recta.

15.16.3.- Requisitos para habilitación:

Toda solicitud para instalar un local de espectáculos públicos deberá ser presentado en la Oficina de Comercio e Industria con la siguiente documentación de obra:

a) Comprobante de aprobación de la radicación del establecimiento por parte de la Dirección de Planeamiento.

b) Plano de ubicación del local, plano general de construcción y plano específico del lugar del espectáculo (esc. 1:50), aprobados por la Dirección de Planeamiento y por el Colegio Profesional correspondiente. Con indicación de lugares destinados al público, baños, ventilaciones, ingresos y egresos, salidas de emergencia. No podrán introducirse modificaciones sin aprobación de los planos correspondientes.

c) Certificado de aprobación de condiciones acústicas del inmueble, expedido por el C.I.N.T.R.A. (Centro de Investigación y Transferencia en Acústica), dependiente de la Facultad Regional Córdoba de la U.T.N.

d) Certificación de la aprobación de las condiciones de seguridad, expedida por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de V.C.Paz.

e) Toda esta documentación deberá presentarse por duplicado, con excepción de los planos a los que se refieren el inc. b), los que se deberá acompañar con 4 (cuatro) copias

f) Los establecimientos habilitados con anterioridad al 28/11/2000, deberán adecuarse a los requisitos del presente artículo.-

15.16.4.- Disposiciones generales

No podrá acordarse autorización para funcionar en un mismo local, a dos o más rubros sujetos a distintos regímenes reglamentarios salvo en los casos especiales en que la Municipalidad podrá acordar la habilitación de un salón o local destinado a exposiciones que funcionará a plena luz y para cuyo acceso regirán las mismas limitaciones que correspondan al negocio principal. Asimismo, con posterioridad a la aprobación, toda obra o modificación que tuviera que realizarse quedará sujeta a lo previsto en este Código, para el rubro de que se trata, debiendo pedir permiso previo para ello. Las modificaciones de mobiliario deberán ser aprobadas por la Municipalidad, siendo facultad de los propietarios la decoración, siempre que se observen las normas de moralidad y buenas costumbres.

Deberán contar con un retiro no menor de tres (3) metros entre las líneas medianeras y el perímetro de los establecimientos

Se podrán habilitar camarines para artistas de acuerdo al art. 15.6.1. inc C. Camarines., siempre que no exista disposición en lo contrario.

No se permitirá la habilitación de dormitorios, altillos, escondrijos o reservados. Tampoco podrán instalarse biombos o tabiques que impidan el control que efectúen los inspectores.

En los inmuebles ocupados por estos negocios, que tengan vivienda para el

propietario, sereno o cuidador, las mismas deberán estar totalmente separadas del local y toda puerta o abertura colindante deberá ser cerrada con mampostería y la comunicación se hará únicamente a través de la vía pública. Asimismo, en los casos de locales con patio o jardines, la división de predios se hará con tapias.

Los locales deberán mantenerse en perfecto estado de seguridad e higiene, al igual que sus instalaciones complementarias y elementos utilizados. La Dirección de Planeamiento emitirá un informe con las condiciones de ventilación e iluminación, la altura, capacidad, factor de ocupación, servicios sanitarios (cantidad y tipo) y eliminación de efluentes.

Ningún espectáculo público comprendido en el presente artículo, podrá afectar la condiciones de habitabilidad de las viviendas vecinas por medio de luces, sonidos y ruidos que contravengan las disposiciones correspondientes.

Se deberán cumplir con todos los condicionantes del presente Código en todos sus aspectos constructivos y todo otro condicionante conforme la Ordenanza correspondiente.-

15.17.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD TEXTO ORD. 4441 -

POR ORDENANZA 4845 SE PRORROGA AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2007 LA ADECUACIÓN DE BAÑOS DISPUESTA EN EL PRESENTE TITULO (VER ORDENANZA 4845 COMPLETA)

Artículos 20º,21º de la Ley Nacional Nº 22.431, Decreto Reglamentario Nº 498/83 y su modificatoria Ley Nacional Nº 24.314, Decreto Reglamentario Nº 914/97-

El referido Artículo quedará redactado de acuerdo al texto y los gráficos que forman parte de la presente como Anexo I.- TEXTO ORD. 4441 -

ANEXO I TEXTO ORD. 4441 -

Transcripción del Art. 22º de la Ley Nacional Nº 22.431, Arts. 20, 21, 22 de su modificatoria Ley Nacional Nº 24.314 y Decreto Reglamentario Nº 914/97, Ley Nº 22.431

Sistema de protección integral de las personas discapacitadas.

Artículo 22.

En toda obra pública que se destine a actividades que supongan el acceso de público, que se ejecute en lo sucesivo, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas. La misma previsión deberá efectuarse en los edificios destinados a empresas privadas de servicios públicos y en los que se exhiben espectáculos públicos que en adelante se construyan o reformen.

La reglamentación establecerá el alcance de la obligación impuesta en este artículo, atendiendo a las características y destinos de las construcciones aludidas.

Las autoridades a cargo de las obras públicas existentes preverán su adecuación para dichos fines. **TEXTO MODIFICADO POR LEY 24.314**

Ley 24.314/94-Modificación Arts: 20,21 y 22 de la Ley 22.431

ARTÍCULO 1º.- Sustituyese el capítulo IV y sus artículos componentes, 20, 21 y 22, por el siguiente texto:

CAPITULO IV - Accesibilidad al medio físico

Artículo 20º.

Establécese la prioridad de la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos, arquitectónicos y del transporte que se realicen o en los existentes que remodelen o sustituyan en forma total o parcial sus elementos constitutivos, con el fin de lograr la accesibilidad para las personas con movilidad reducida, y mediante la aplicación de las normas contenidas en el presente capítulo.

A los fines de la presente ley, entiéndase por accesibilidad la posibilidad de las personas con movilidad reducida de gozar de las adecuadas condiciones de seguridad y autonomía como elemento primordial para el desarrollo de las actividades de la vida diaria, sin restricciones derivadas del ámbito físico urbano, arquitectónico o del transporte, para su integración y equiparación de oportunidades.

Entiéndase por barreras físicas urbanas las existentes en las vías y espacios libres públicos, a cuya supresión se tenderá por el cumplimiento de los siguientes criterios:

- a) Itinerarios peatonales: contemplarán una anchura mínima en todo su recorrido que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los pisos serán antideslizantes, sin resaltos ni aberturas que permitan el tropiezo de personas con bastones o sillas de ruedas. Los desniveles de todo tipo tendrán un diseño y grado de inclinación que permita la transitabilidad, utilización y seguridad de las personas con movilidad reducida;
- b) Escaleras y rampas: las escaleras deberán ser de escalones cuya dimensión vertical y horizontal facilite su utilización por personas con movilidad reducida, y estarán dotadas de pasamanos. Las rampas tendrán las características señaladas para los desniveles en el apartado gráfico;
- c) Parques, jardines, plazas y espacios libres: deberán observar en sus itinerarios peatonales las normas establecidas para los mismos en el apartado gráfico. Los baños públicos deberán ser accesibles y utilizables por personas de movilidad reducida;
- d) Estacionamientos: tendrán zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, cercanas a los accesos peatonales;
- e) Señales verticales y elementos urbanos varios: las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación y cualquier otro elemento vertical de señalización o de mobiliario urbano se dispondrán de forma que no constituyan obstáculos para los no videntes y para las personas que se desplacen en silla de ruedas;
- f) Obras en la vía pública: Estarán señalizadas y protegidas por vallas estables y continuas y luces rojas permanentes, disponiendo los elementos de manera que los no videntes puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo. En las obras que reduzcan la sección transversal de la acera se deberá construir un itinerario peatonal alternativo con las características señaladas en el apartado gráfico.

Artículo 21º

Entiéndase por barreras arquitectónicas las existentes en los edificios de uso público, sea su propiedad pública o privada, y en los edificios de vivienda; a cuya supresión se tenderá por la observancia de los criterios contenidos en el presente artículo.

Entiéndase por adaptabilidad, la posibilidad de modificar en el tiempo el medio físico, con el fin de hacerlo completa y fácilmente accesible a las personas con movilidad reducida.

Entiéndase por practicabilidad, la adaptación limitada a condiciones mínimas de los ámbitos físicos para ser utilizados por las personas con movilidad reducida.

Entiéndase por visitabilidad, la accesibilidad estrictamente limitada al ingreso y uso de los espacios comunes y un local sanitario, que permita la vida de relación de las personas con movilidad reducida:

- a) Edificios de uso público: deberán observar en general la accesibilidad y posibilidad de uso en todas sus partes por personas de movilidad reducida; y en particular la existencia de estacionamientos reservados y señalizados para vehículos que transporten a dichas personas, cercanos a los accesos peatonales; por lo menos un acceso al interior del edificio desprovisto de barreras arquitectónicas; espacios de circulación horizontal que permitan el desplazamiento y maniobra de dichas personas, al igual que comunicación vertical accesible y utilizable por las mismas, mediante elementos constructivos o mecánico; y servicios sanitarios adaptados. Los edificios destinados a espectáculos deberán tener zonas reservadas, señalizadas y adaptadas al uso por personas con sillas de ruedas. Los edificios en que se garanticen plenamente las condiciones de accesibilidad ostentarán en su exterior un símbolo indicativo de tal hecho. Las áreas sin acceso de público o las correspondientes a edificios industriales y comerciales tendrán los grados de adaptabilidad necesarios para permitir el empleo de personas con movilidad reducida.
- b) Edificios de viviendas: las viviendas colectivas con ascensor deberán contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo, deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación, la adaptabilidad a las personas con movilidad reducida, en los términos y grados que establezca la reglamentación.

En materia de diseño y ejecución o remodelación de viviendas individuales, los códigos de edificación han de observar las disposiciones de la presente ley y su reglamentación.

En las viviendas colectivas existentes a la fecha de sanción de la presente ley, deberán desarrollarse condiciones de adaptabilidad y practicabilidad en los grados y plazos que establezca la reglamentación.

ARTICULO 2º

Agregase al final del artículo 28 de la ley 22.431 el siguiente texto:

Las prioridades y plazos de las adecuaciones establecidas en los artículos 20 y 21 relativas a barreras urbanas y en edificios de uso público serán determinadas por la reglamentación, pero su ejecución total no podrá exceder un plazo de tres (3) años desde la fecha de sanción de la presente ley.

En toda obra nueva o de remodelación de edificios de vivienda, la aprobación de los planos requerirá imprescindiblemente la inclusión en los mismos de las normas establecidas en el artículo 21 apartado b), su reglamentación y las respectivas disposiciones municipales en la materia.

Las adecuaciones establecidas en el transporte público por el artículo 22 apartados a) y b) deberán ejecutarse en un plazo máximo de un año a partir de reglamentada la presente. Su incumplimiento podrá determinar la cancelación del servicio.

DECRETO Nº 914/97

Reglamentación de los Artículos 20, 21 y 22 de la Ley Nº 22.431, modificados por la Ley 24.314,

ARTICULO 20

A.1 Senderos y Veredas

Contemplan un ancho mínimo en todo su recorrido de 1,50 m que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los solados serán antideslizantes, sin resaltes ni aberturas o rejas cuyas separaciones superen los 0,02 m. Las barras de las

rejas serán perpendiculares al sentido de la marcha y estarán enrasadas con el pavimento o suelo circundante. La pendiente transversal de los senderos y veredas tendrán un valor máximo de 2 % y un mínimo de 1 %. La pendiente longitudinal será inferior al 4 %, superando este valor se la tratará como rampa.

Los árboles que se sitúen en estos itinerarios no interrumpirán la circulación y tendrán cubiertos los alcorques con rejas o elementos perforados, enrasados con el pavimento circundante. En senderos parquizados se instalarán pasamanos que sirvan de apoyo para las personas con movilidad reducida.

Se deberá tener en cuenta el acceso a las playas marítimas y fluviales.

A.2. Desniveles

A.2.1. Vados y rebajes de cordón

Los vados se forman con la unión de tres superficies planas con pendiente que identifican en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje de cordón realizado en el bordillo de la acera. La superficie que enfrenta el rebaje del cordón, perpendicularmente al eje longitudinal de la acera, llevará una pendiente que se extenderá de acuerdo con la altura del cordón de la acera y con la pendiente transversal de la misma. Las pendientes se fijan según la siguiente tabla:

altura de cordón cm	pendiente	pendiente %
menor de 20	1:10	10%
mayor de 20	1:12	8.33%

Las superficies laterales de acordamiento con la pendiente longitudinal, tendrán una pendiente de identificación, según la que se establezca en la superficie central, tratando que la transición sea suave y nunca con una pendiente mayor que la del tramo central, salvo condiciones existentes, que así lo determinen pudiendo alcanzar el valor máximo de 1:8 (12,50 %).

Los vados llevarán en la zona central una superficie texturada en relieve de espina de pez de 0,60 m de ancho, inmediatamente después del rebaje de cordón. Toda la superficie del vado, incluida la zona texturada para prevención de los ciegos, se pintará o realizará con materiales coloreados en amarillo que ofrezca suficiente contraste con el del solado de la acera para los disminuidos visuales.

Los vados y rebajes de cordón en las aceras se ubicarán en coincidencia con las sendas peatonales, tendrán el ancho de cruce de la senda peatonal y nunca se colocarán en las esquinas. El solado deberá ser antideslizante. No podrán tener barandas. Los vados y rebajes de cordón deberán construirse en hormigón armado colado in-situ con malla de acero de diámetro 0.042 m, cada 0,15 m o con la utilización de elementos de hormigón premoldeado.

El desnivel entre el rebaje de cordón y la calzada no superará los 0,02 m. En la zona de cruce peatonal a partir del cordón-cuneta de la calzada, la pendiente de la capa del material de repavimentación no podrá tener una pendiente mayor de 1:12 (ú 8,33%), debiendo en caso de no cumplirse esta condición, tomar los recaudos constructivos correspondientes para evitar el volcamiento de la silla de ruedas o el atascamiento de los apoyas pies.

A.2.2. Escaleras exteriores

Se tomarán en cuenta las especificaciones establecidas para "Escaleras principales" en el art. 21, ítem A.1.4.2.1.1. de la presente reglamentación. En el diseño de las escaleras exteriores se debe tener en cuenta el escurrimiento del agua de lluvia.

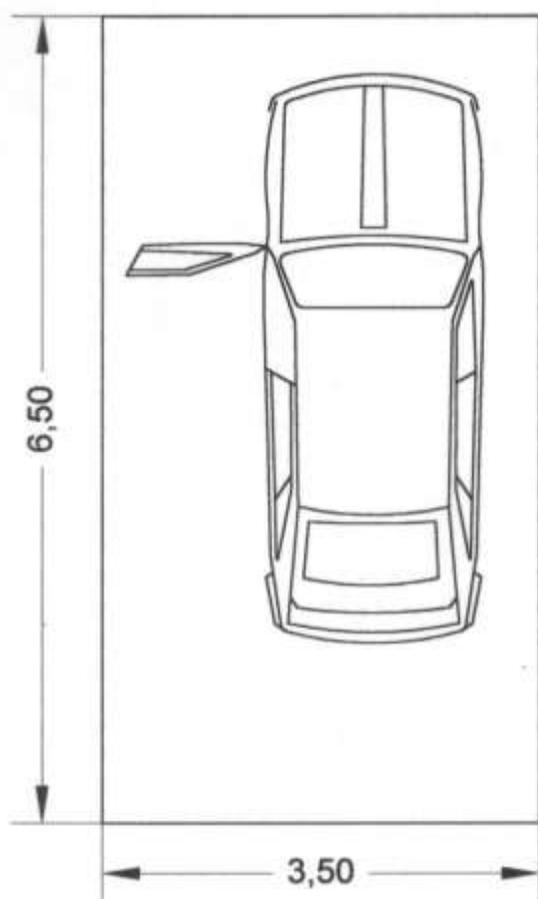
A.2.3. Rampas exteriores

Se tomarán en cuenta las especificaciones establecidas para "Rampas" en el art. 21, ítem A.1.4.2.2., de la presente reglamentación. Las rampas descubiertas y semicubiertas tendrán las pendientes longitudinales máximas admisibles según el cuadro del ítem A.1.4.2.2. de la reglamentación del artículo 21. Se tomará en cuenta el escurrimiento del agua de lluvia.

A.3. Servicio sanitario público

Los servicios sanitarios públicos deberán ser accesibles y utilizables por personas con movilidad reducida, según lo prescrito en el art. 21, apartado A.1.5. de la presente reglamentación.

A.4. Estacionamiento de vehículos



El estacionamiento descubierta debe disponer de "módulos de estac. especial" de 6,50 m de largo por 3,50 m de ancho, para el estacionamiento exclusivo de automóviles que transportan personas con movilidad reducida o que son conducidos por ellas, los que deberán ubicarse lo más cerca posible de los accesos correspondiendo uno (1) por cada 50 módulos convencionales.

Estos módulos de estacionamiento especial se indicarán con el pictograma aprobado por la Norma IRAM 3722, pintado en el solado y también colocado en señal vertical.

ARTICULO 21

A.1. Prescripciones generales

Los edificios a construir cumplirán las prescripciones que se enuncian ofreciendo a las personas con movilidad y comunicación reducida: franqueabilidad, accesibilidad y uso. Los edificios existentes deberán adecuarse a lo prescrito por la Ley N° 22431 y modificatorias, dentro de los plazos fijados por esta reglamentación.

A.1.1. Accesibilidad al predio o al edificio

En edificios a construir, el o los accesos principales, los espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos y las instalaciones cumplirán las prescripciones que se enuncian, ofreciendo franqueabilidad, accesibilidad y uso de las instalaciones a las personas con movilidad y comunicación reducida.

En edificios existentes, que deberán adecuarse a lo prescrito por la Ley N° 22431 y modificatorias, dentro de los plazos fijados por esta reglamentación, si el acceso principal no se puede hacer franqueable se admitirán accesos alternativos que cumplan con lo prescrito. El acceso principal o el alternativo siempre deberán vincular los locales y espacios del edificio a través de circulaciones accesibles.

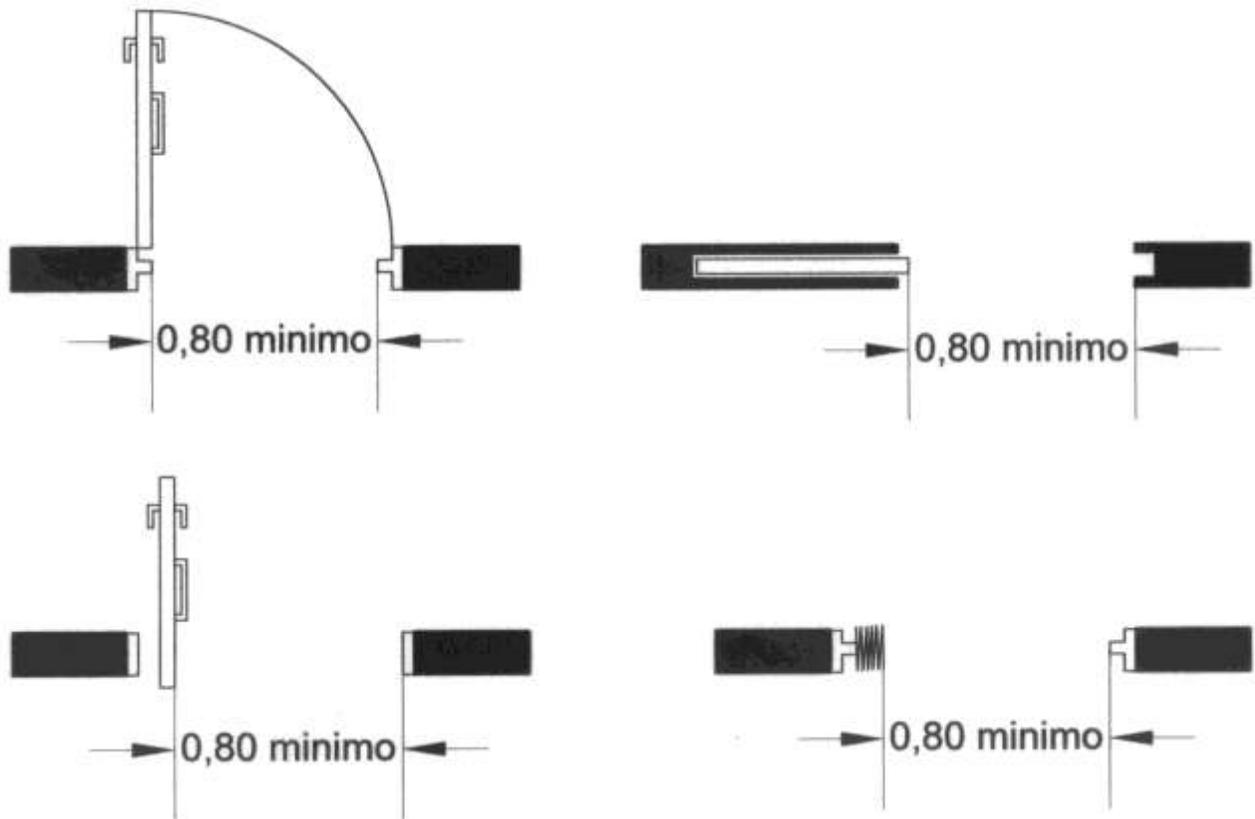
A.1.2. Solados

Los solados serán duros, fijados firmemente al sustrato, antideslizantes y sin resaltos (propios y/o entre piezas), de modo que no dificulten la circulación de personas con movilidad y comunicación reducida, incluyendo los usuarios de silla de ruedas.

A.1.3. Puertas

A.1.3.1. Luz útil de paso

La mínima luz útil admisible de paso será de 0,80 m, quedando exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de lado mínimo inferior a 0,80 m



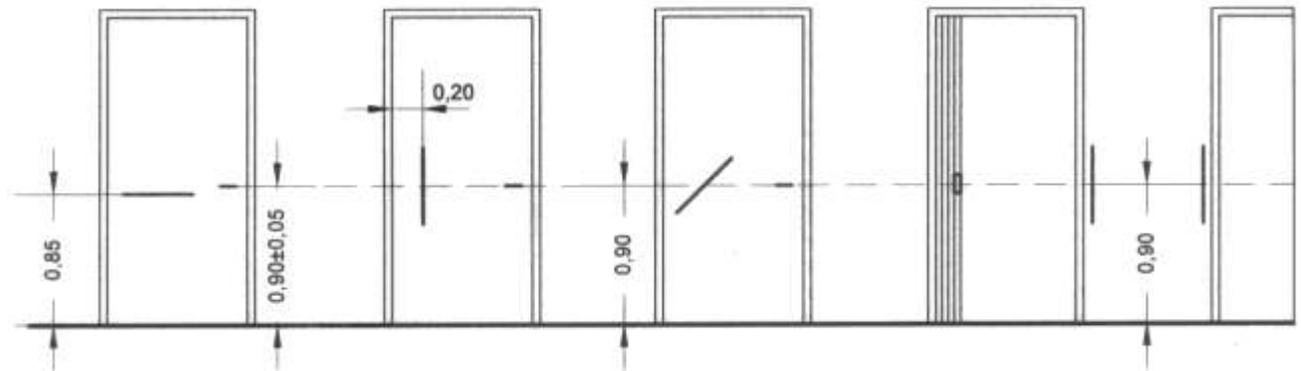
A.1.3.2. Formas de accionamiento:

A.1.3.2.1. Accionamiento automático

Las puertas de accionamiento automático, reunirán las condiciones de seguridad y se regularán a la velocidad promedio de paso de las personas, fijada en 0,5 m/seg.

A.1.3.3.2. Herrerajes suplementarios

Los herrajes suplementarios se colocarán en las puertas de los servicios sanitarios especiales para personas con movilidad reducida: de edificios de oficina, de locales con asistencia masiva de personas, de habitaciones destinadas a personas con movilidad reducida en servicios de hotelería y de establecimientos geriátricos. Estarán constituidos por barras de sección circular de 0,40 m de longitud como mínimo; colocadas horizontales a una altura de 0,85 m del nivel del solado, o verticales u oblicuas con su punto medio a una altura de 0,90 m del nivel del solado. Se ubicarán en la cara exterior al local hacia donde abre la puerta con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical. En puertas corredizas o plegadizas se colocarán barras verticales en ambas caras de las hojas y en los marcos a una altura de 0,90 m del nivel del solado en su punto medio.



A.1.3.3.3. Herrajes de retención

Las puertas de dos o más hojas llevarán pasadores que se puedan accionar a una altura de $1,00\text{m} \pm 0,20\text{ m}$, medida desde el nivel del solado. En servicios sanitarios especiales para personas con movilidad reducida, los cerrojos se podrán abrir desde el exterior.

A.1.3.4. Umbrales

Se admite su colocación con una altura máxima de $0,02\text{ m}$ en puertas de entrada principal o secundaria

A.1.3.5. Superficies de aproximación

Se establecen las siguientes superficies libres y a un mismo nivel para puertas exteriores e interiores.

A.1.3.5.1. Puertas con bisagras, fichas o pomelas de eje vertical:

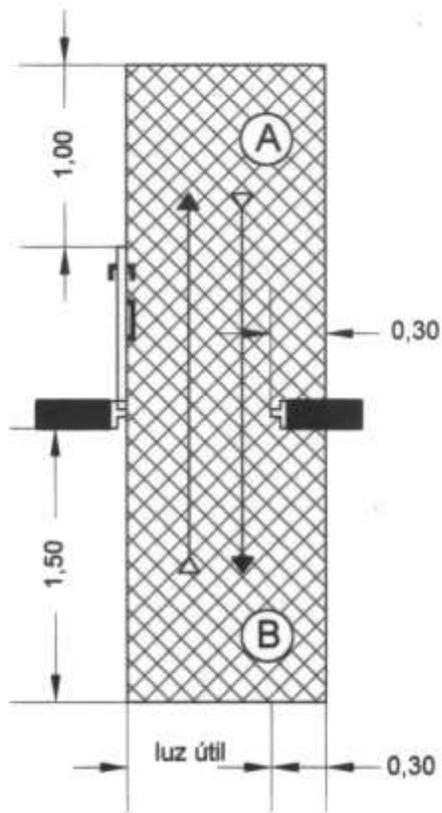
A.1.3.5.1.1. Aproximación frontal

a) Área de maniobra hacia donde barre la hoja

ancho: luz útil + $0,30\text{ m}$, largo: luz útil + $1,00\text{ m}$

b) Área de maniobra hacia donde no barre la hoja

ancho: luz útil + $0,30\text{ m}$, largo: $1,50\text{ m}$



A.1.3.5.1.2.. Aproximación lateral:

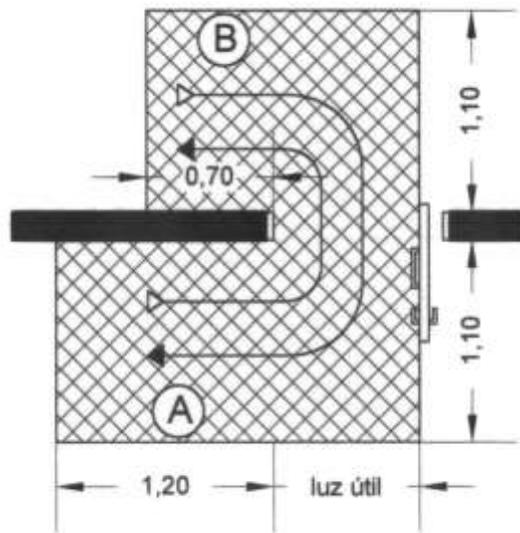
encuentra primero el herraje de accionamiento

a) Área de maniobra hacia donde barre la hoja

ancho: luz útil + 1,20 m, largo: 1,10 m

b) Área de maniobra hacia donde no barre la hoja

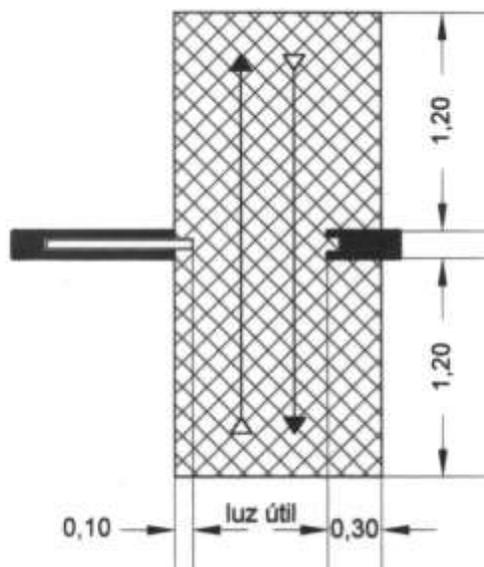
ancho: luz útil + 0,70 m, largo: 1,10 m



A.1.3.5.1.3. Aproximación lateral:

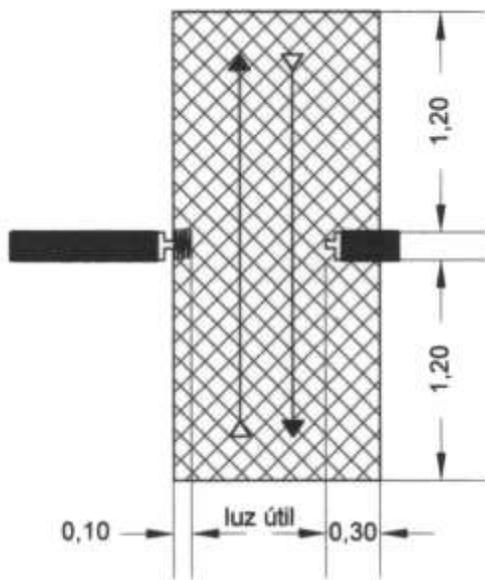
encuentra primero el herraje de movimiento.

- Área de maniobra hacia donde barre la hoja
ancho: $0,80 \text{ m} + \text{luz útil} + 1,20 \text{ m}$, largo: $1,10 \text{ m}$,
- Área de maniobra hacia donde no barre la hoja
ancho: $0,70 \text{ m} + \text{luz útil} + 0,30 \text{ m}$, largo: $1,10 \text{ m}$



A.1.3.5.2. Puertas corredizas o plegadizas con aproximación frontal.

- Área de maniobra hacia ambos lados
ancho: $0,10 \text{ m} + \text{luz útil} + 0,30 \text{ m}$, largo: $0,10 \text{ m} + \text{luz útil} + 0,30 \text{ m}$



A.1.3.6. Señalización de los locales que se vinculan con la puerta

Cuando los locales se vinculan a través de una puerta en edificios públicos, sea su propiedad pública o privada, la señalización se dispondrá sobre la pared del lado exterior al local, del lado del herraje de accionamiento para hojas simples y a la derecha en hojas dobles, en una zona comprendida entre 1,30 m y 1,60 m desde el nivel del solado. La señalización será de tamaño y color adecuado, usando cuando corresponda, iconos normalizados, a una distancia mínima de 0,10 m del borde del contramarco de la puerta.

A.1.3.7. Zona de visualización

Las puertas ubicadas en circulaciones o locales con importante movilización de público, excepto las que vinculen con servicios sanitarios, llevarán una zona de visualización vertical de material transparente o traslúcido, colocada próxima al herraje de accionamiento con ancho mínimo de 0,30 m y alto mínimo de 1,00 m, cuyo borde inferior estará ubicado a una altura máxima de 0,80 m del nivel del solado. Se podrá aumentar la zona de visualización vertical hasta 0,40 m del nivel del solado.

A.1.3.8. Puertas y/o paneles fijos de vidrio

Podrá usarse el vidrio tanto en puertas como en paneles, supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable, de espesor adecuado a sus dimensiones y que además cumpla con lo siguiente:

A.1.3.8.1. Identificación en puertas de vidrio

Estarán debidamente identificadas por medio de: leyendas ubicadas a $1,40 \text{ m} \pm 0,10 \text{ m}$ de altura; franjas opacas de color contrastante o despulidas a $1,05 \text{ m} \pm 0,15 \text{ m}$ y herrajes ubicados a $0,90 \text{ m} \pm 0,05 \text{ m}$ de altura, medidos en todos los casos desde el nivel del solado.

A.1.3.8.2. Identificación en paneles fijos de vidrio

Los paneles fijos vidriados llevarán franjas opacas de color contrastante o despulidas a $1,05 \text{ m} \pm 0,15 \text{ m}$ del nivel del solado.

A.1.3.9. Puertas giratorias

Se prohíbe el uso de puertas giratorias como único medio de salida o entrada principal o secundaria. En edificios existentes que posean puertas giratorias como único medio de salida o entrada, estas se complementarán o reemplazarán por una puerta que cumpla con los requisitos de este inciso.

A.1.4. Circulaciones

A.1.4.1. Circulaciones horizontales

Los pasillos de circulación horizontal deberán tener un lado mínimo de 1,20 m. Se deberán disponer zonas de ensanchamiento de 1,50 m x 1,50 m o donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro como mínimo, en los extremos y cada 20,00 m - en el caso de largas circulaciones -, destinadas al cambio de dirección o al paso simultáneo de dos sillas de ruedas. Se tendrá en cuenta el "volumen libre de riesgos" - 0,90 m de ancho por 2,00 m de altura por el largo de la circulación -, el cual no podrá ser invadido por ningún elemento que obstaculice la misma.

Si existieran desniveles o escalones mayores de 0,02 m, serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán lo prescrito en el ítem A.1.4.2.1. de la reglamentación del artículo 21 o por rampas que cumplirán lo prescrito en el ítem A.1.4.2.2. de la reglamentación del artículo 21. En el caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ascensores o medios de elevación alternativos. Cuando los itinerarios atraviesan locales, la trayectoria de la circulación estará netamente diferenciada.

A.1.4.1.1. Caminos rodantes horizontales

En los sectores de piso de ascenso y descenso de un camino rodante horizontal, se colocará una zona de prevención de solado diferente al del local con textura en relieve y color contrastante. Se extenderá frente al dispositivo en una zona de 0,50 m ± 0,10 m de largo por el ancho del camino rodante horizontal, incluidos los pasamanos y parapetos laterales.

A.1.4.2. Circulaciones verticales

A.1.4.2.1. Escaleras y escalones

El acceso a escaleras y escalones será fácil y franco y estos escalones estarán provistos de pasamanos. No se admitirán escalones en coincidencia con los umbrales de las puertas. Se deberá respetar las superficies de aproximación para puertas según el ítem

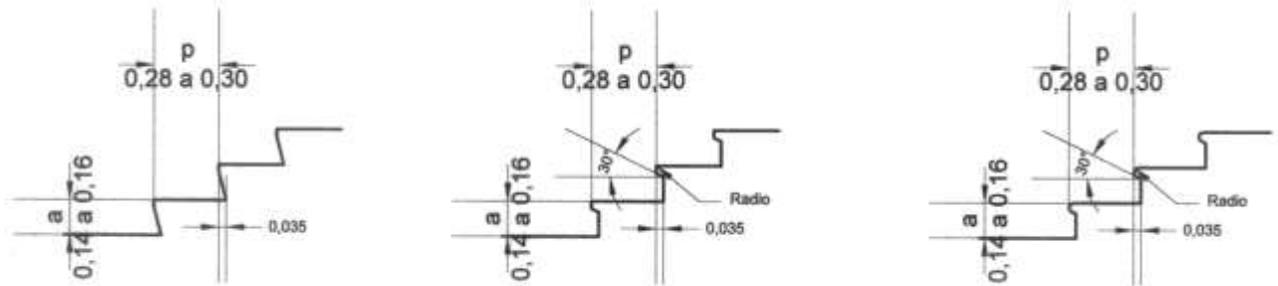
A.1.4.2.1.1. Escaleras principales

No tendrán más de (12) doce alzadas corridas entre rellanos y descansos. No se admitirán escaleras principales con compensación de escalones y tampoco deberán presentar pedadas de anchos variables ni alzadas de distintas alturas. Las dimensiones de los escalones, con o sin interposición de descansos, serán iguales entre sí y de acuerdo con la siguiente fórmula:

$2a + p = 0,60$ a $0,63$ donde, a (alzada) superficie o paramento vertical de un escalón: no será menor que 0,14 m ni mayor que 0,16 m p (pedada) superficie o paramento horizontal de un escalón: no será menor que 0,28 m ni mayor que 0,30 m, medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón.

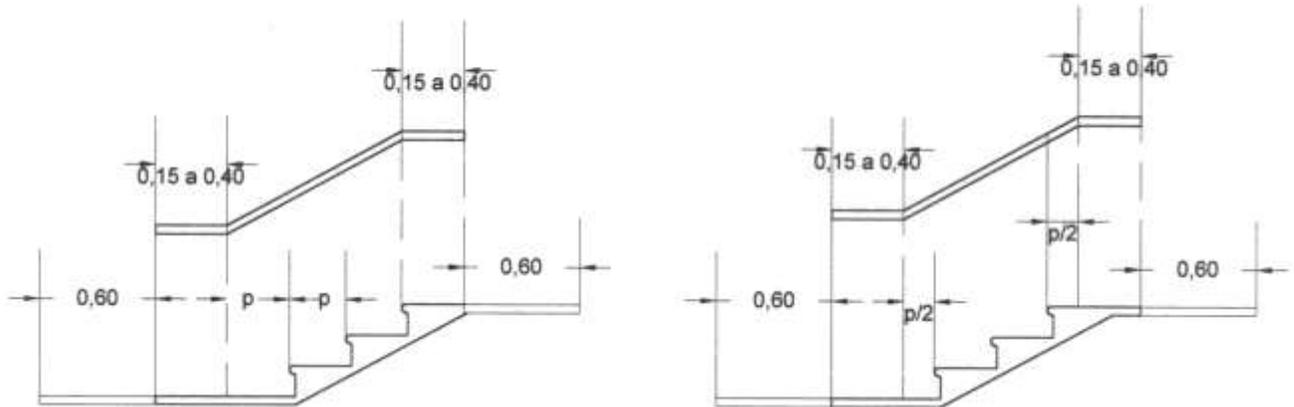
La nariz de los escalones no podrá sobresalir más de 0,035 m sobre el ancho de la pedada y la parte inferior de la nariz se unificará con la alzada con un ángulo no menor de

60° con respecto a la horizontal. El ancho mínimo para escaleras principales será de 1,20 m y se medirá entre zócalos.



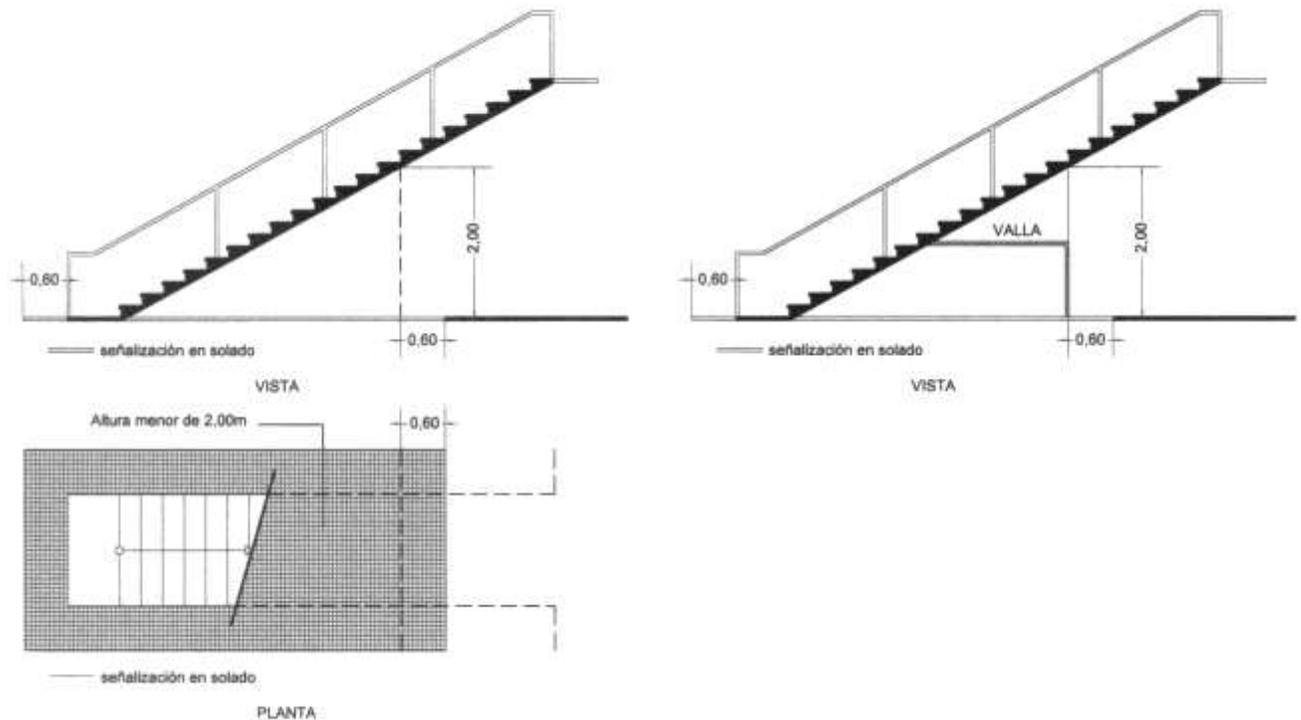
Cuando la escalera tenga derrame lateral libre en uno o en ambos lados de la misma, llevará zócalos. La altura de los mismos será de 0,10 m medidos desde la línea que une las narices de los escalones.

Al comenzar y finalizar cada tramo de escalera se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto al de los escalones y el solado del local, con un largo de 0,60 m por el ancho de la escalera. Se destacará la unión entre la alzada y la pedada (sobre la nariz del escalón), en el primer y último peldaño de cada tramo.



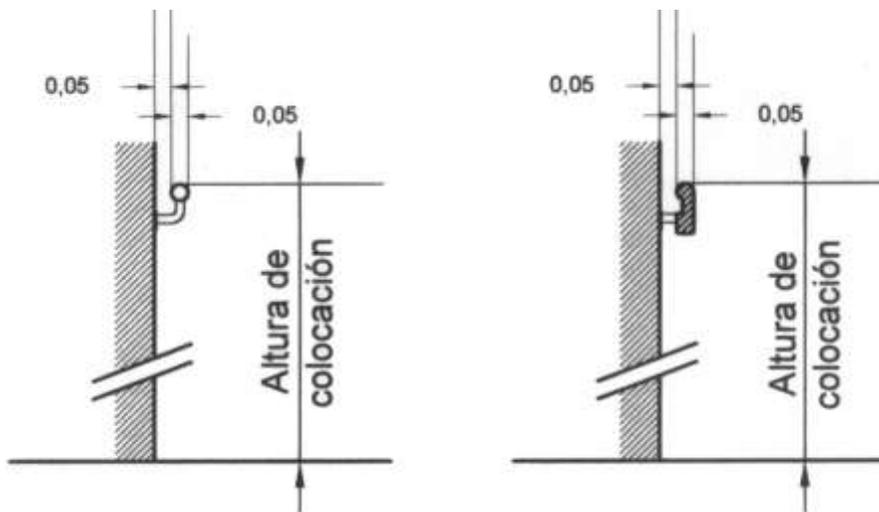
En escaleras suspendidas o con bajo escalera abierto, con altura inferior a la altura de paso, se señalará de la siguiente manera:

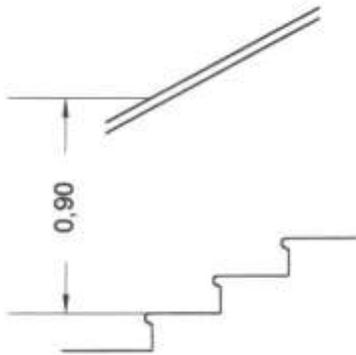
- en el solado mediante una zona de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto al solado del local y la escalera.
- mediante una disposición fija de vallas o planteros que impidan el paso por esa zona.



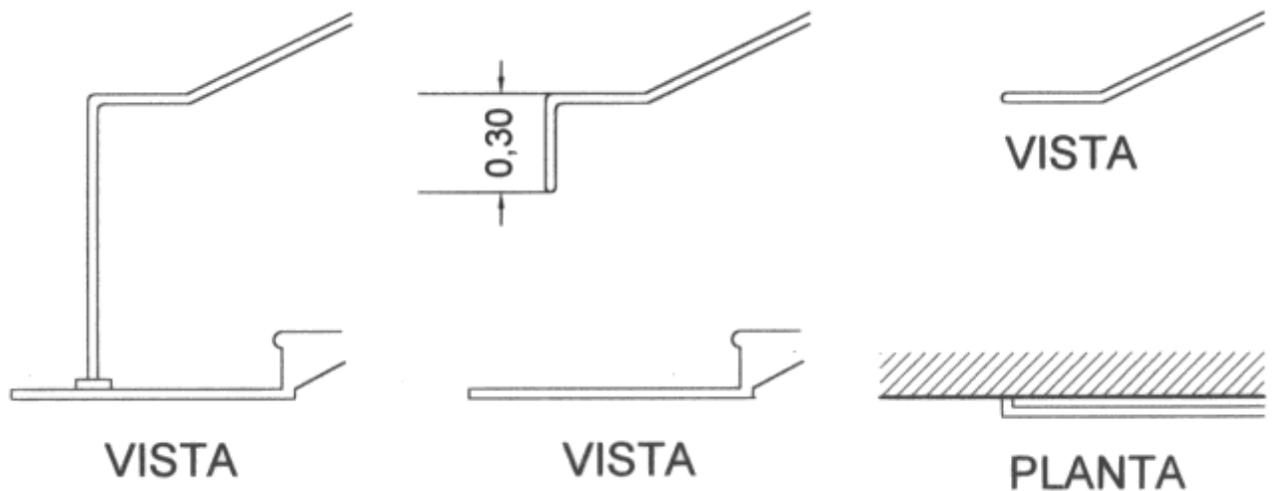
A. 1.4.2.1.2. Pasamanos en escaleras

Se colocarán pasamanos a ambos lados de la escalera a $0,90\text{ m} \pm 0,05\text{ m}$, medidos desde la nariz del escalón hasta el plano superior del pasamano. La forma de fijación no interrumpirá la continuidad, se sujetará por la parte inferior y su anclaje será firme. La sección transversal será circular o anatómica; la sección tendrá un diámetro mínimo de $0,04\text{ m}$ y máximo de $0,05\text{ m}$ y estará separado de todo obstáculo o filo de paramento a una distancia mínima de $0,04\text{ m}$.





Se extenderán horizontalmente a la misma altura del tramo oblicuo, antes de comenzar y después de finalizar el mismo, a una longitud mínima de 0,15 m y máxima de 0,40 m... No se exigirá continuar los pasamanos, salvo las prolongaciones anteriormente indicadas en los descansos y en el tramo central de las escaleras con giro. Al finalizar los tramos horizontales los pasamanos se curvarán sobre la pared o hacia abajo, o se prolongarán hasta el piso. Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones. Cuando el ancho de la escalera supere los 2,40 m, se colocará un pasamano intermedio con separación de 1,00 m con respecto a uno de los pasamanos laterales



A.1.4.2.1.3. Escaleras mecánicas

En los sectores de piso de ascenso y descenso de una escalera mecánica, se colocará una zona de prevención de solado diferente al del local con textura en relieve y color contrastante. Se extenderá frente al dispositivo en una zona de $0,50 \text{ m} \pm 0,10 \text{ m}$ de largo por el ancho de la escalera mecánica, incluidos los pasamanos y parapetos laterales.

A.1.4.2.2. Rampas

Se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de escaleras y escalones para salvar cualquier tipo de desnivel. Tendrán fácil acceso desde un vestíbulo general o público. La superficie de rodamiento deberá ser plana y no podrá presentar en su trayectoria cambios de dirección en pendiente.

A.1.4.2.2.1. Pendientes de rampas interiores

relación h/l	Porcentaje	altura a salvar en m	observac.
1:5	20%	menor de 0,075 m	sin descanso
1:8	12,50%	de 0,075 a 0,20	sin descanso
1:10	10%	0,2 a 0,3	sin descanso
1:12	8,33	0,3 a 0,5	sin descanso
1:12,5	8%	0,5 a 0,75	con descanso
1:16	6,25	0,750 a 1,0	con descanso
1:16,6	6%	1,0 a 1,4	con descanso
1:20	5%	mayor de 1,4	con descanso

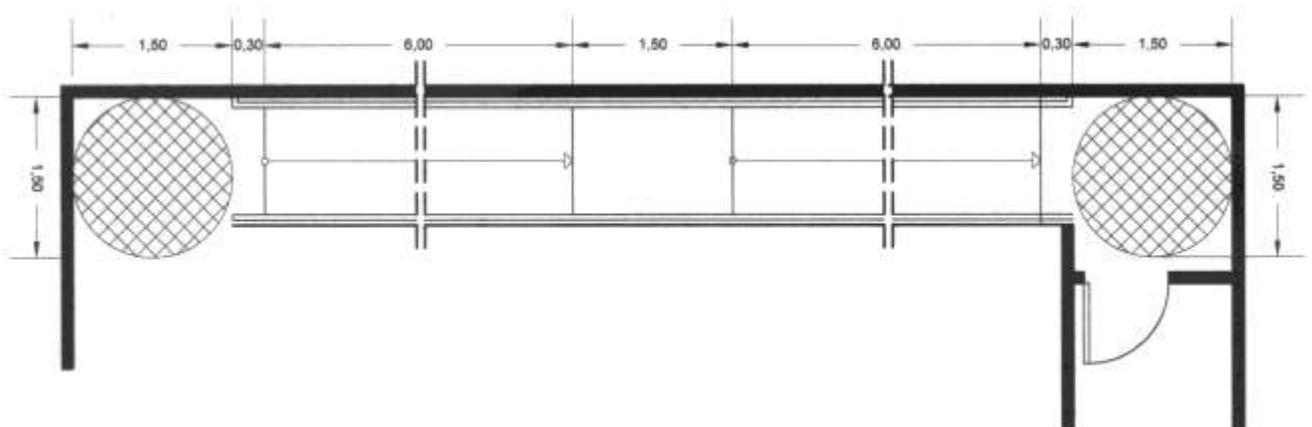
A.1.4.2.2.2. Pendientes de rampas exteriores

relación h/l	Porcentaje	altura a salvar en m	observac.
1:8	12,50 %	< 0,075	sin descanso
1:10	10,00 %	³ 0,075 < 0,200	sin descanso
1:12	8,33 % ³	0,200 < 0,300	sin descanso
1:12,5	8,00 % ³	0,300 < 0,500	sin descanso
1:16	6;25 % ³	0,500 < 0,750	con descanso
1:16,6	6,00 % ³	0,750 < 1,000	con descanso
1:20	5,00 % ³	1,000 < 1,4	con descanso
1:25	4,00 % ³	1,400	con descanso

A.1.4.2.2.3. Prescripciones en rampas

El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos y tendrá un ancho mínimo de 1,10 m y máximo de 1,30 m; para anchos mayores se deberán colocar pasamanos intermedios, separados entre sí a una distancia mínima de 1,10 m y máxima de 1,30 m, en caso que se presente doble circulación simultánea.

No se admitirán tramos con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6,00 m, sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.



Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180° este cambio se debe realizar sobre una superficie plana y horizontal, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas:

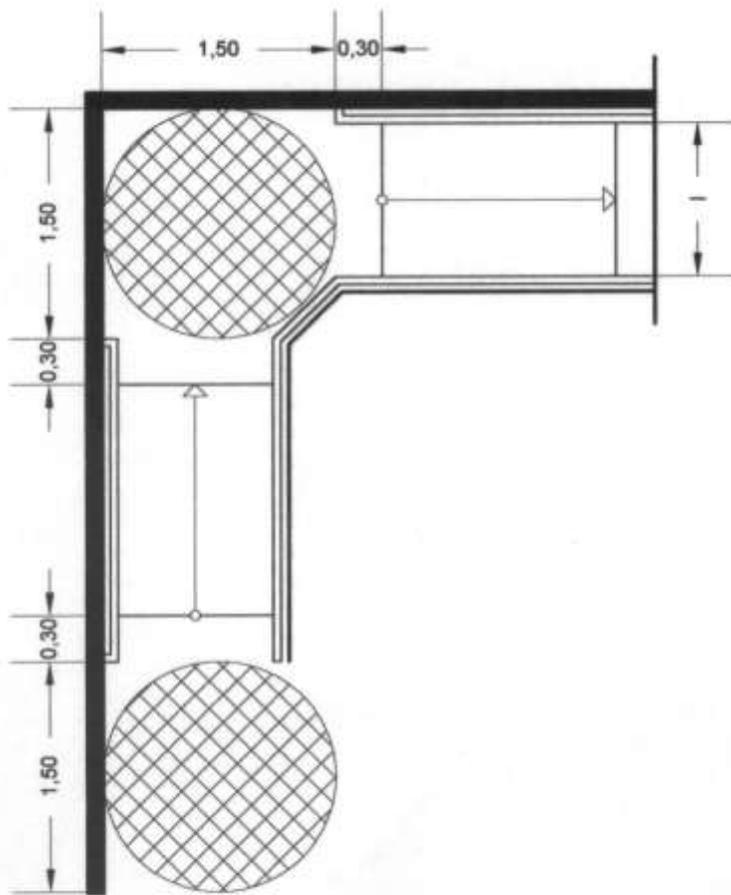
* cuando el giro es a 90° , el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.;

* cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el ancho de la rampa, mas la separación entre ambas ramas. Llevarán zócalos de 0,10 m de altura mínima a ambos lados, en los planos inclinados y descansos.

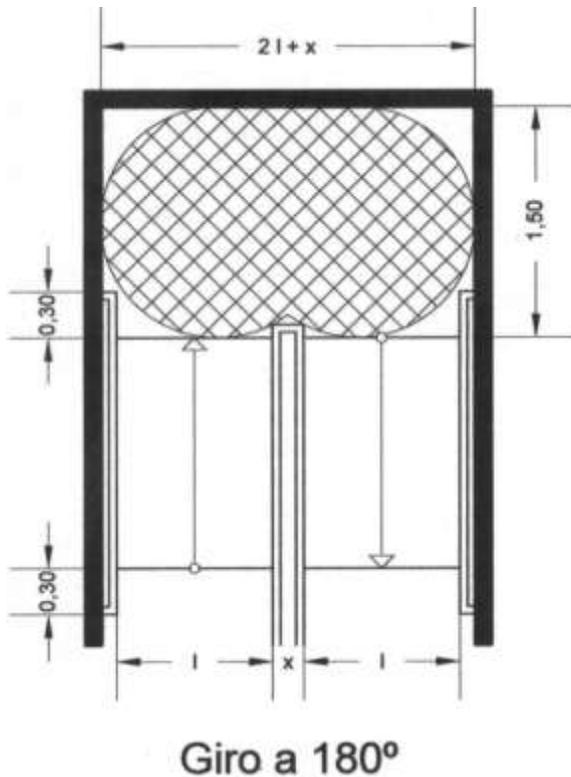
La pendiente transversal de las rampas exteriores, en los planos inclinados y en descansos, será inferior al 2 % y superior al 1 %, para evitar la acumulación de agua.

Al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los solados de la rampa y del local, con un largo de 0,60 m por el ancho de la rampa.

Al comenzar y finalizar una rampa, incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie de aproximación que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro como mínimo que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.



Giro a 90°



A.1.4.2.2.4. Pasamanos en rampas

Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir el deslizamiento de la mano y su anclaje será firme. La altura de colocación del pasamanos superior será de $0,90 \text{ m} \pm 0,05 \text{ m}$ y la del inferior será de $0,75 \text{ m} \pm 0,05 \text{ m}$, medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamanos. La distancia vertical entre ambos pasamanos será de $0,15 \text{ m}$.

La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de $0,04 \text{ m}$ y máximo de $0,05 \text{ m}$. Las secciones de diseño anatómico observarán las mismas medidas. Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo $0,04 \text{ m}$ y se fijarán por la parte inferior.

Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de $0,30 \text{ m}$, a las alturas de colocación indicadas anteriormente, al comenzar y finalizar la rampa. No se exigirá continuar los pasamanos, salvo las prolongaciones anteriormente indicadas en los descansos y en el tramo central de las rampas con giro. Al finalizar los tramos horizontales los pasamanos se curvarán sobre la pared, se prolongarán hasta el piso o se unirán los tramos horizontales del pasamanos superior con el pasamanos inferior. Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones.

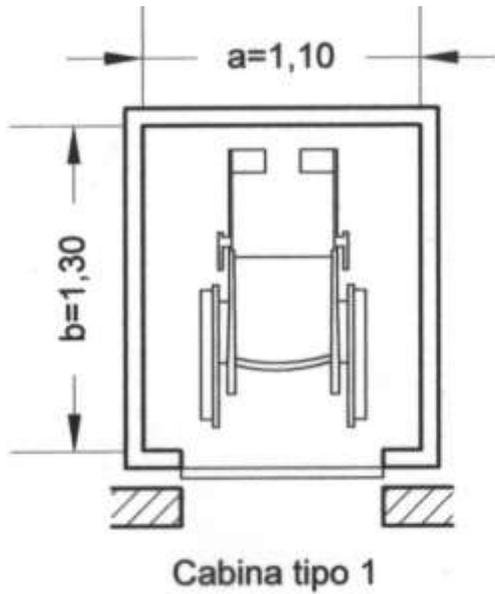
A.1.4..2.3. Ascensores

A.1.4.2.3.1. Cabinas

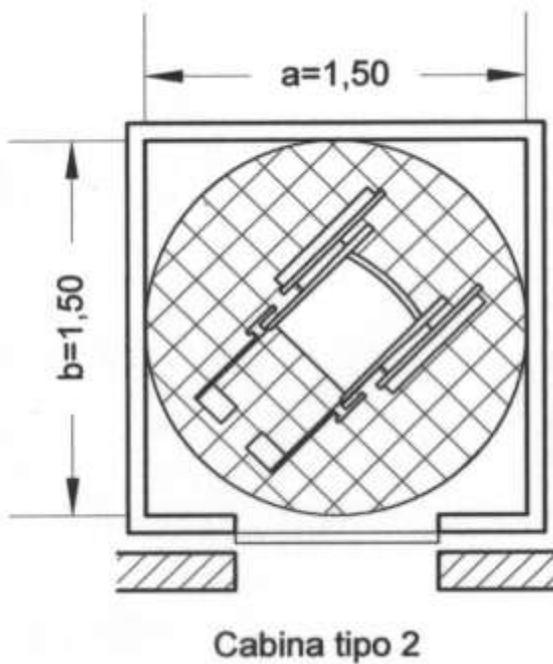
a) Tipos de cabinas

Cualquiera sea el número de ascensores de un edificio, por lo menos uno de ellos llevará una cabina de los tipos 1, 2 ó 3. Todas las unidades de uso cualquiera sea el destino serán accesibles por lo menos a través de un ascensor con dichos tipos de cabina

Cabina tipo 1: Las dimensiones interiores mínimas serán de 1,10 m x 1,30 m con una sola puerta o dos puertas opuestas en los lados menores, permitiendo alojar una silla de ruedas.

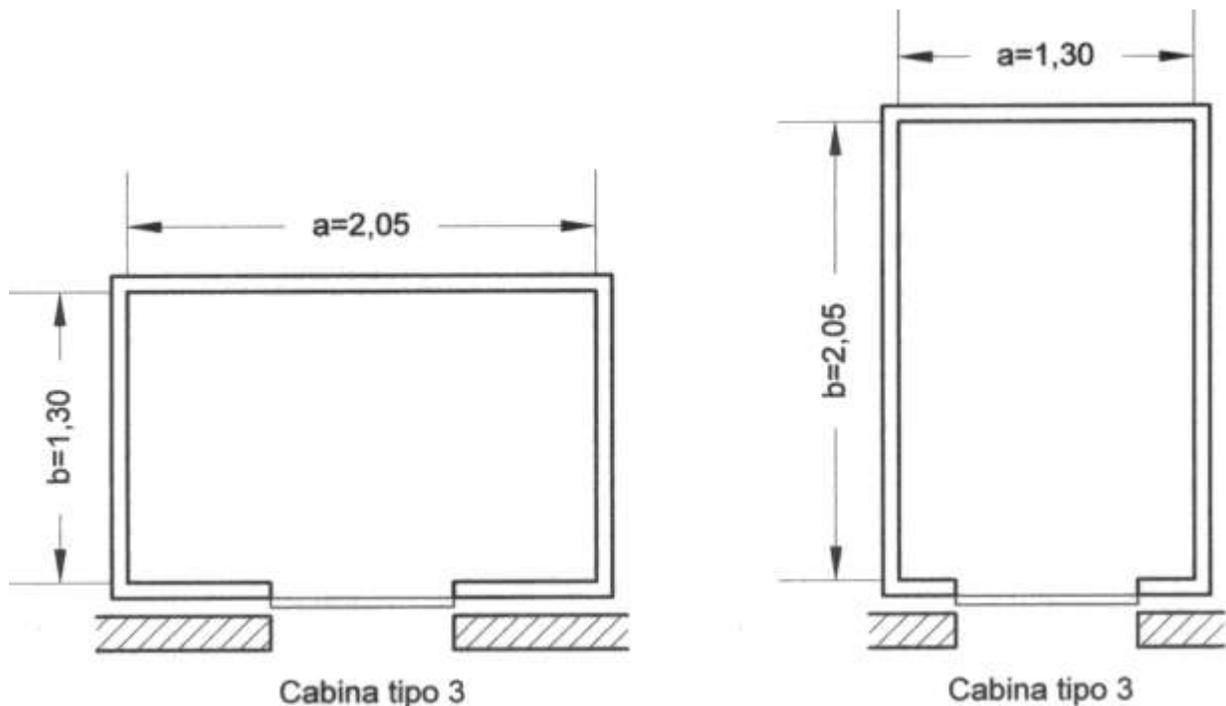


Cabina tipo 2: Las dimensiones interiores mínimas serán de 1,50 m x 1,50 m o que permitan inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, con una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos, pudiendo alojar y girar 360° a una silla de ruedas.



Cabina tipo 3
Las dimensiones interiores mínimas serán de 1,30 m x 2,05 m, con una sola puerta o dos

puertas en lados contiguos u opuestos, permitiendo alojar una camilla y un acompañante.



b) Teléfonos de emergencia y timbres de alarma en cabina

En edificios con asistencia de público, sea su propiedad pública o privada, que tengan ascensor, cada cabina tendrá un teléfono interno colocado a una altura de $1,00\text{ m} \pm 0,10\text{ m}$ del nivel del piso de la cabina, conectable a la red de servicio público al cesar la actividad del día en esos edificios.

Para cualquier tipo de cabina el pulsador o botón de alarma deberá estar colocado en la parte inferior de la botonera.

c) Pasamanos en cabinas de ascensores

Para cualquier tipo de cabina se colocarán pasamanos en tres lados. La altura de colocación será de $0,80\text{ m}$ a $0,85\text{ m}$ medidos desde el nivel del piso de la cabina hasta el plano superior del pasamano y separados de las paredes $0,04\text{ m}$ como mínimo. La sección transversal puede ser circular o rectangular y su dimensión entre $0,04\text{ m}$ a $0,05\text{ m}$.

d) Señalización en la cabina

En el interior de la cabina se indicará en forma luminosa el sentido del movimiento de la misma y en forma de señal sonora el anuncio de posición para pedidos realizados desde el interior de la cabina, que se diferenciarán del sonido de las llamadas realizadas desde el rellano.

e) Piso de la cabina

En todos los pisos de las cabinas el revestimiento será antideslizante y cuando se coloquen alfombras serán pegadas y de $0,02\text{ m}$ de espesor máximo. Se prohíben las alfombras sueltas.

f) Botonera en cabina

En todos los tipos de cabina, el panel de comando o botonera, cuando sea accionada por el público, se ubicará en una zona comprendida entre $0,80\text{ m}$ a $1,30\text{ m}$ de altura, medida desde el nivel de piso de la cabina y a $0,50\text{ m}$ de las esquinas. A la izquierda de los

pulsadores se colocará una señalización suplementaria para ciegos y disminuidos visuales de los números de piso y demás comandos en color contrastante y relieve, con caracteres de una altura mínima de 0,01 m y máxima de 0,015 m. Los comandos de emergencia se colocarán en la parte inferior de la botonera.

A.1.4.2.3.2. Rellanos

a) Dimensiones de rellanos

El rellano frente a un ascensor o grupos de ascensores se dimensionará de acuerdo a la capacidad de la o de las cabinas, computándose las de los coches de cajas enfrentadas, adyacentes o que formen ángulo. El lado mínimo será igual a 1,10 m hasta (10) diez personas y se aumentará a razón de 0,20 m por cada persona que exceda de (10) diez. Los rellanos no serán ocupados por ningún elemento o estructura (fijos, desplazables o móviles).

En rellanos que comunican con circulaciones horizontales se observarán las superficies de aproximación a las puertas del ascensor que abren sobre el rellano, según lo prescrito en el apartado A 1.3. de este artículo y que no serán ocupadas por ningún elemento o estructura (fijos, móviles o desplazables).

En los rellanos cerrados que sirvan a cabinas del tipo 1 o del tipo 2, se debe disponer como mínimo, frente a la puerta del ascensor una superficie que inscriba un círculo de 1,50 m de diámetro cuando las puertas del rellano sean corredizas. Cuando las hojas de las puertas del palier barren sobre el rellano, la superficie mínima del rellano cerrado. Si el rellano cerrado sirve a una cabina tipo 3, debe disponer como mínimo frente a la puerta del ascensor una superficie que inscriba un círculo de 2,30 m de diámetro.

b) Pulsadores en rellano

Los pulsadores en rellano se colocarán a una altura de 0,90 m a 1,00 m medidos desde el nivel del solado. La distancia entre el pulsador y cualquier obstáculo será igual o mayor a 0,50 m. Los pulsadores de llamada tendrán una señal luminosa indicadora que la llamada se ha registrado, produciendo un sonido diferente al de la llegada de la cabina a nivel.

c) Mirillas en puertas del rellano

Las puertas del rellano accionadas manualmente con hojas o paños llenos o ciegos, tendrán mirilla de eje vertical, con un ancho mínimo de 0,05 m y un largo de 1,00 m, cuyo borde inferior estará ubicado a 0,80 m de altura del nivel del solado. Cuando las hojas sean plegadizas, el área de abertura será de 0,05 m² y un lado no menor de 0,05 m, ubicada a la misma altura indicada en el párrafo precedente.

La abertura contará con una defensa indeformable de vidrio armado.

La puerta del rellano que corresponde a sótano no habitable será ciega e incombustible.

A.1.4.2.3.3. Puertas de cabina y rellano

a) Altura de las puertas de cabina y rellano

La altura de paso mínima de las puertas de la cabina y del rellano será de 2,00 m.

b) Ancho mínimo de las puertas de cabina y rellano

La luz útil de paso mínima de las puertas de la cabina y del rellano será de 0,80 m.

c) Separación entre puertas de cabina y rellano

La separación entre puertas enfrentadas de cabina y de rellano no será mayor de 0,10 m. Esta separación se entiende entre planos materializados que comprenden la totalidad de los paños de las puertas. Queda prohibida cualquier variación que amplíe dicha medida.

d) Tiempo de apertura y cierre de puertas automáticas

El tiempo mínimo durante el cual las puertas permanecerán abiertas será de 3 segundos. Este lapso se puede acortar o prolongar si se accionan los correspondientes botones de

comando de puertas desde la cabina.

A.1.4.2.3.4. Nivelación entre el piso de la cabina y el solado del rellano

En todas las paradas, la diferencia de nivel entre el solado terminado del rellano y el piso de la cabina será como máximo de 0,02 m.

A.1.4.2.3.5. Separación horizontal entre el piso de la cabina y el solado del rellano

La separación horizontal máxima admitida entre el piso de la cabina y el solado del rellano será de 0,03 m.

A.1.4.2.4. Medios alternativos de elevación

Se podrán utilizar solamente las plataformas mecánicas elevadoras verticales para personas en silla de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera, para personas en silla de ruedas. Estos medios permanecerán plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija para un tramo determinado y no invadirán los anchos mínimos exigidos en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados. Se deberá prever una superficie de aproximación de 1,50 m x 1,50 m al comienzo y a la finalización del recorrido.

A.1.5. Locales sanitarios para personas con movilidad reducida

A.1.5.1. Generalidades

Todo edificio de acceso público de propiedad pública o privada, a los efectos de proporcionar accesibilidad física al público en general y a los puestos de trabajo, cuando la normativa municipal establezca la obligatoriedad de instalar servicios sanitarios convencionales, contará con un "servicio sanitario especial para personas con movilidad reducida", dentro de las siguientes opciones y condiciones.

a) En un local independiente con inodoro y lavabo.

b) Integrando los servicios convencionales para cada sexo con los de personas con movilidad reducida en los cuales un inodoro se instalará en un inodoro y cumplirá con lo prescrito en el ítem A. 1.5.1.1. y un lavabo cumplirá con lo prescrito en el ítem A.1.5.1.2., ambos de la reglamentación del artículo 21.

Los locales sanitarios para personas con movilidad reducida serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con ellos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión en el interior de los servicios y que permitan el paso de una silla de ruedas y el accionamiento de las puertas que vinculan los locales, observando lo prescrito en el apartado A.1.3.. Las antecámaras y locales sanitarios para personas con movilidad reducida permitirán el giro de una silla de ruedas en su interior. No obstante si esto no fuera factible, el giro podrá realizarse fuera del local, en una zona libre y al mismo nivel, inmediata al local.

El local sanitario para personas con movilidad reducida o cualquiera de sus recintos que cumplan con la presente prescripción, llevarán la señalización normalizada establecida por Norma IRAM N° 3722 "Símbolo Internacional de Acceso para Discapacitados motores", sobre la pared próxima a la puerta, del lado del herraje de accionamiento en una zona de 0,30 m de altura a partir de 1,30 m del nivel del solado. Cuando no sea

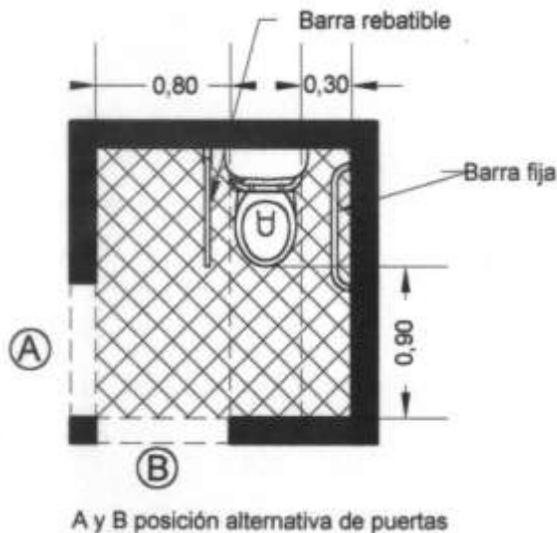
posible la colocación sobre la pared de la señalización, ésta se admitirá sobre la hoja de la puerta.

Las figuras de los anexos correspondientes son ejemplificativas y en todos los casos se cumplirán las superficies de aproximación mínimas establecidas para cada artefacto, cualquiera sea su distribución, las que se pueden superponer. La zona barrida por las hojas de las puertas no ocupará la superficie de aproximación al artefacto.

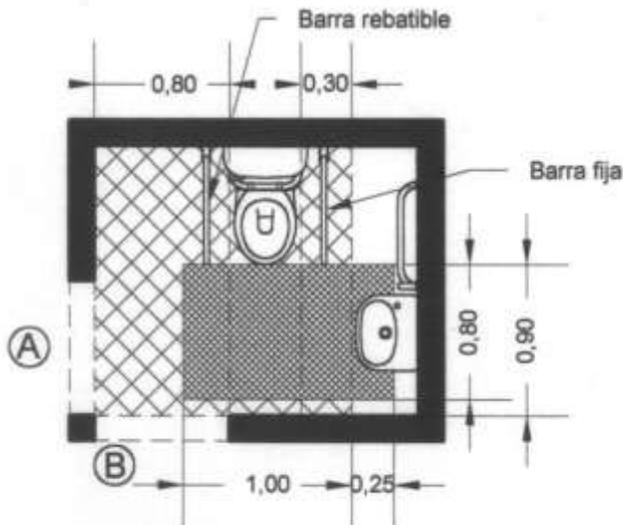
A.1.5.1.1. Inodoro

Se colocará un inodoro de pedestal cuyas dimensiones mínimas de aproximación serán de 0,80 m de ancho a un lado del artefacto, de 0,30 m del otro lado del artefacto, ambas por el largo del artefacto, su conexión y sistema de limpieza posterior, más 0,90 m, y frente al artefacto el ancho del mismo por 0,90 m de largo. El inodoro se colocará sobre una plataforma que no sobresalga de la base del artefacto, de modo que la taza del mismo con tabla resulte instalada de 0,50 m a 0,53 m del nivel del solado o se elevará con una tabla suplementada. El accionamiento del sistema de limpieza estará ubicado entre $0,90\text{ m} \pm 0,30\text{ m}$ del nivel del solado. Este artefacto con su superficie de aproximación libre y a un mismo nivel se podrá ubicar en:

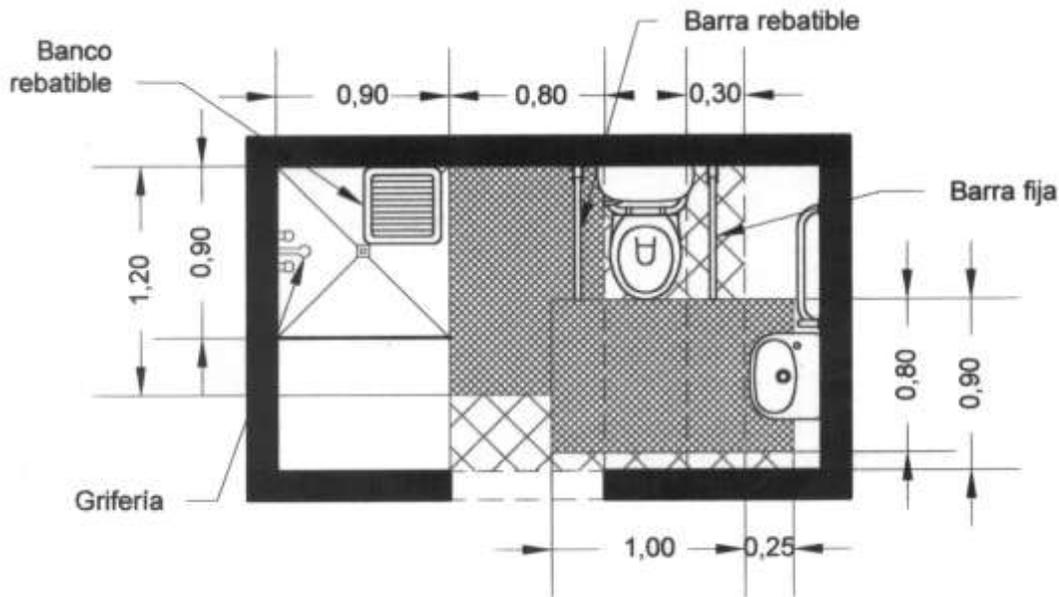
* un inodoro,



- * un inodoro con lavabo,
- * un baño con ducha,
- * un baño con ducha y lavabo,



A y B posición alternativa de puertas

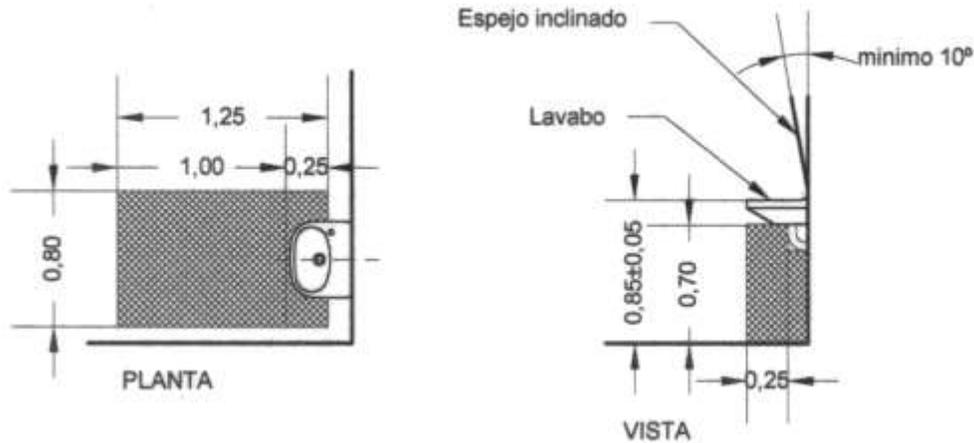


A.1.5.1.2. Lavabo

Se colocará un lavabo de colgar (sin pedestal) o una mesada con bacha, a una altura de $0,85 \text{ m} \pm 0,05 \text{ m}$ con respecto al nivel del solado, ambos con espejo ubicado a una altura de $0,90 \text{ m}$ del nivel del solado, con ancho mínimo de $0,50 \text{ m}$, ligeramente inclinado hacia adelante con un ángulo de 10° . La superficie de aproximación mínima tendrá una profundidad de $1,00 \text{ m}$ frente al artefacto por un ancho de $0,40 \text{ m}$ a cada lado del eje del artefacto, que se podrá superponer a las superficies de aproximación de otros artefactos. El lavabo o la mesada con bacha permitirán el acceso por debajo de los mismos en el espacio comprendido entre el solado y un plano virtual horizontal a una altura igual o mayor de $0,70 \text{ m}$ con una profundidad de $0,25 \text{ m}$ por un ancho de $0,40 \text{ m}$ a cada lado del eje del artefacto y claro libre debajo del desagüe.

Este lavabo o mesada con bacha se podrá ubicar en:

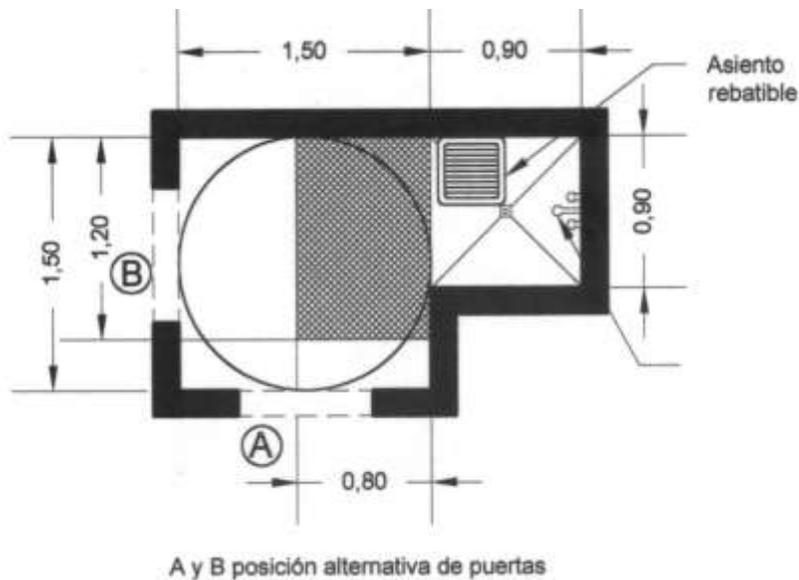
- * un local con inodoro
- * un baño con inodoro y ducha
- * un local sanitario convencional
- * una antecámara que se vincula con el local sanitario convencional o para personas con movilidad reducida



A.1.5.1.3. Ducha y desagüe de piso

La ducha y su desagüe de piso constarán de una zona de duchado de 0,90 m x 0,90 m con asiento rebatible y una zona seca de 0,80 m x 1,20 m, que estarán al mismo nivel en todo el local. La ducha con su desagüe, zona de duchado y zona seca se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en los ítems anteriores, pudiéndose en ese caso superponer la zona seca con las superficies de aproximación del o de los artefactos restantes en la forma seguidamente indicada:

- * en un gabinete independiente con zona de duchado de 0,90m x 0,90m y superficie de 1,50m x 1,50m que incluye la zona seca y el espacio necesario para el giro a 360° de una silla de ruedas.
- * en un baño con inodoro,
- * en un baño con inodoro y lavabo



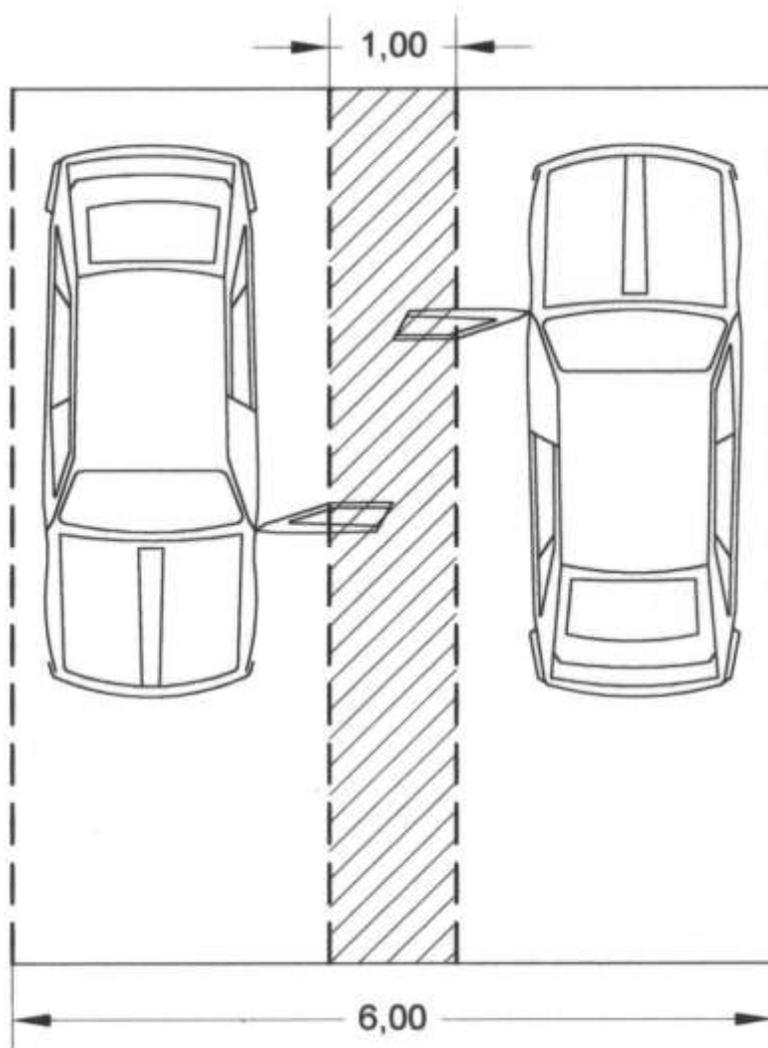
A.1.6. Zona de atención al público

En los lugares donde se ubiquen mostradores, se deberá contar como mínimo con un sector de no menos 0,75 m de ancho, a una altura de 0,80 m y un espacio libre por debajo del mismo de 0,65 m de alto y 0,50 m de profundidad en todo el sector.

A.1.7. Estacionamiento de vehículos

En estacionamiento de vehículos en edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y estacionamientos comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales" según lo siguiente:

- * los módulos de estacionamiento especial para vehículos adaptados para personas con discapacidad motora, tendrán un ancho mínimo de 3,50 m
- * en caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de 6,00 m; en el sector central y con un ancho de 1,00m, se señalará en el solado el corredor común de acceso.
- * el módulo de estacionamiento especial no será exigible cuando la cantidad de módulos de estacionamiento convencionales sea menor de (20) veinte;
- * a partir de (20) veinte módulos de estacionamiento se dispondrá un módulo de estacionamiento especial cada (50) cincuenta módulos convencionales o fracción;
- * cuando los módulos de estacionamiento no se dispongan en piso bajo, será obligatoria la instalación de un ascensor, reconociendo los tipos de cabinas 1,2 ó 3 del ítem A.1.4.2.3.1. de este artículo, que llegará hasta el nivel donde se proyecten módulos de estacionamiento especiales; y
- * la línea natural de libre trayectoria entre cualquier módulo de estacionamiento especial y la salida a la vía pública o al medio de circulación vertical, no superará los 30,00 m.



A.2. Prescripciones para algunos destinos.

Será de aplicación lo establecido en el inciso A.1. "Prescripciones generales" de este artículo, además de lo que se expresa para algunos destinos.

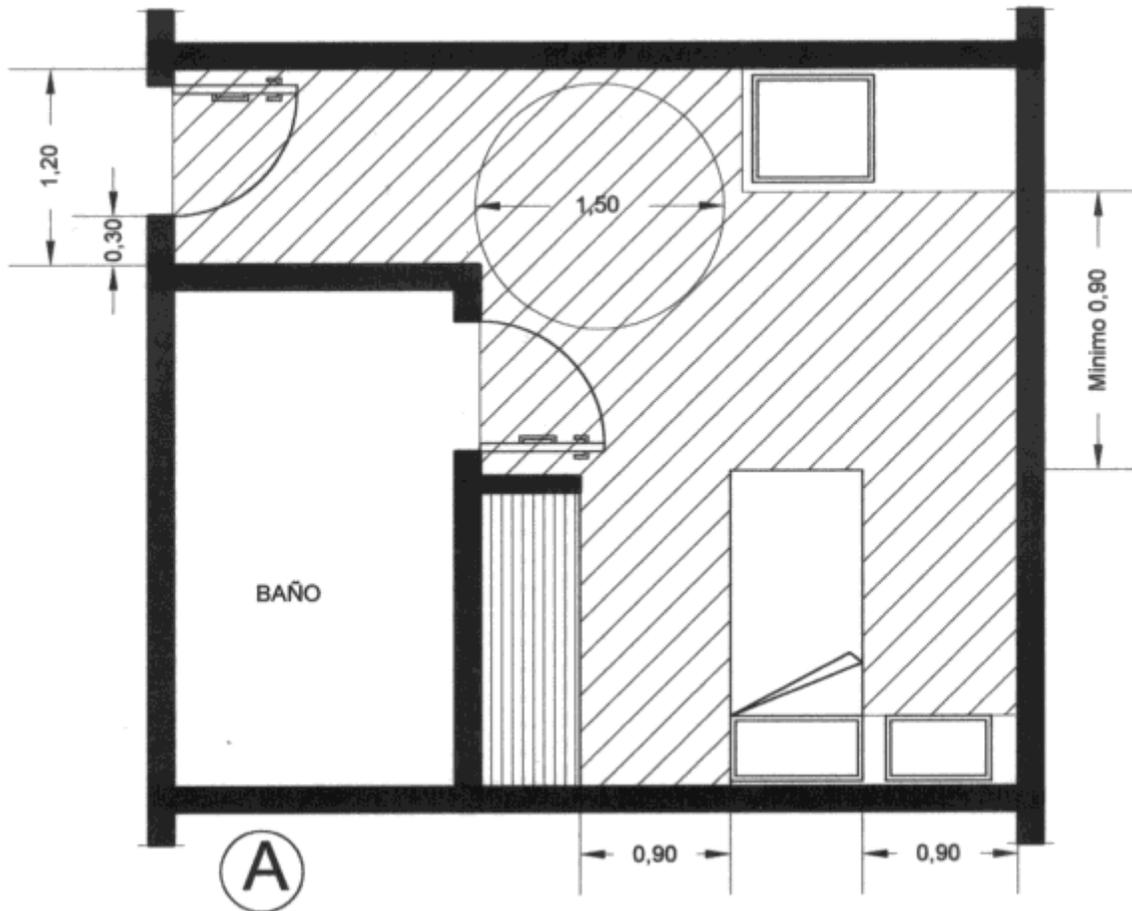
El coeficiente mínimo de ocupación para cada destino será determinado por la normativa municipal vigente.

La cantidad de servicios sanitarios especiales, accesibles para personas con movilidad reducida se establecerá en relación a la cantidad que determine la normativa municipal vigente para servicios sanitarios convencionales, según el destino fijado, ocupación y características del edificio, con la salvedad que, cuando no se establezca nada sobre el particular, se cumplirá como mínimo con el apartado A.1.5.1.a) de la reglamentación del artículo 21.

A.2.1. Hotelería

En todos los establecimientos de hotelería se exigirá un mínimo de habitaciones especiales, acondicionadas para personas con movilidad reducida, cuyas dimensiones y características se ejemplifican en el anexo 33 y baño privado especial que dispondrá de

un inodoro, lavabo y zona de duchado como mínimo, siendo optativa la instalación de bañera u otros artefactos, siempre que se conserven las superficies de aproximación



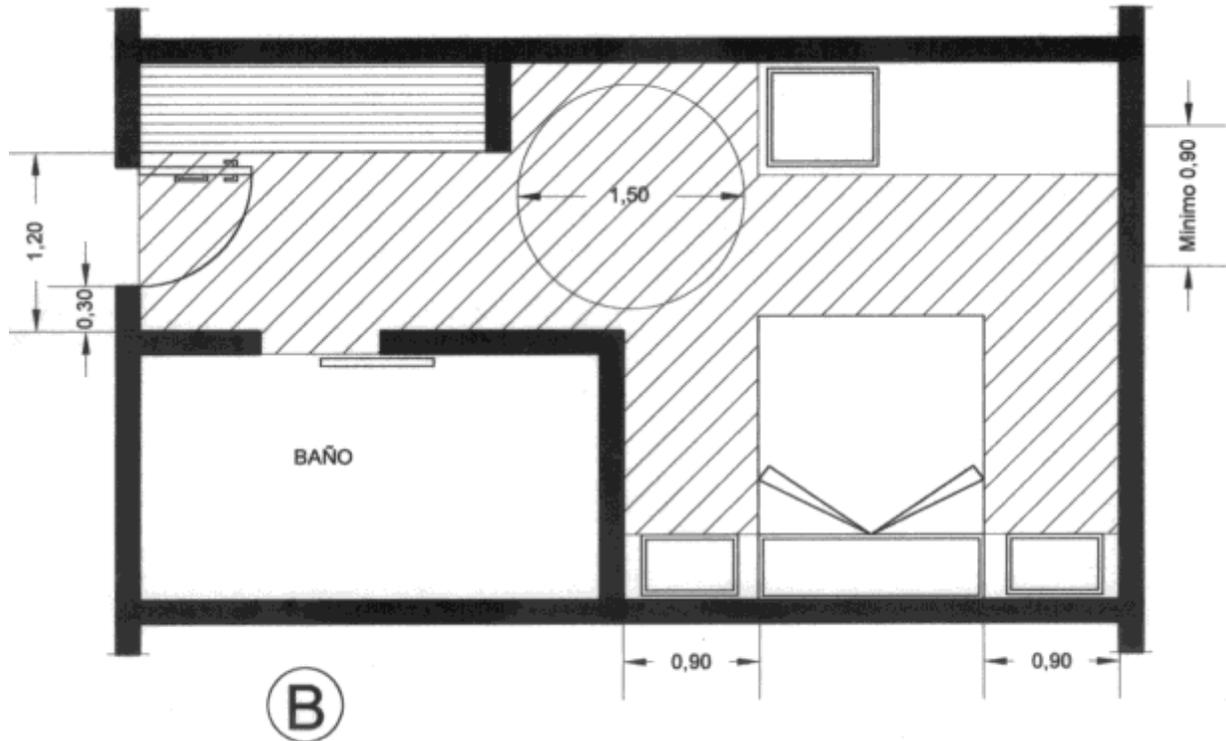


Tabla: Cantidad de habitaciones especiales para personas con movilidad reducida

Nº de habitaciones convencionales	Nº de habitaciones especiales
< 15 habitaciones	No es exigible
16 a 100 habitaciones	1 habitación con baño privado
101 a 150 habitaciones	2 habitaciones con baño privado
151 a 200 habitaciones	3 habitaciones con baño privado
> 200 habitaciones	1 habitación con baño privado, cada 50 habitaciones

Las zonas de información y recepción deberán disponer de un servicio sanitario especial, que será optativo cuando estas zonas estuvieran en directa vinculación con otros usos que requirieran la dotación de este servicio.

En albergues se dispondrá de dormitorios ubicados en niveles accesibles, con camas que dispongan de las aproximaciones indicadas en el anexo 33. La cantidad de camas accesibles será una cada (50) cincuenta camas convencionales. Los servicios sanitarios especiales se dispondrán en la proximidad de los dormitorios, en la relación de (1) uno cada (3) tres camas accesibles y contarán como mínimo un inodoro, un lavabo y una ducha, en locales independientes o integrados a los servicios convencionales.

A.2.2. Comercio

A.2.2.1. Galería de comercios

Si se ofrecen servicios sanitarios convencionales, por lo menos un inodoro y un lavabo por sexo deberán cumplir con los requisitos del servicio sanitario especial.

A.2.2.2. Comercios donde se expendan productos alimenticios

Si se ofrecen servicios sanitarios convencionales, por lo menos un inodoro y un lavabo por sexo deberán cumplir con los requisitos del servicio sanitario especial.

A.2.2.3. Supermercados y autoservicios

Si se ofrecen servicios sanitarios convencionales, por lo menos un inodoro y un lavabo por sexo deberán cumplir con los requisitos del servicio sanitario especial.

A.2.2.4. Comercios donde se expenden comidas

Si se ofrecen servicios sanitarios convencionales, por lo menos un inodoro y un lavabo por sexo deberán cumplir con los requisitos del servicio sanitario especial.

A.2.3. Industria

En los destinos referidos a la industria, cuando los procesos industriales puedan ser desempeñados por personas con movilidad reducida, se tomarán en cuenta las prescripciones del inciso A.1. de la reglamentación del presente artículo, en las áreas correspondientes, a los efectos de proporcionar accesibilidad física a los puestos de trabajo.

A.2.4. Esparcimiento y espectáculos públicos

Tendrán que tomarse en cuenta reservas de espacios para usuarios de sillas de ruedas. Las reservas se realizarán en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de los medios de salida.

Cada espacio reservado tendrá 0,80 m de ancho por 1,20 m de largo y se ubicarán en plateas, palcos o localidades equivalentes, accesibles y en zonas donde la visual no resulte obstaculizada por vallas o parapetos.

Se destinará el 2 % de la totalidad de las localidades para los espacios reservados. La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de (4) cuatro espacios

Los servicios sanitarios especiales para el público se distribuirán en distintos niveles y a distancias menores o iguales a 30,00 m de las localidades o espacios reservados para personas en sillas de ruedas.

En salas de espectáculos donde sea prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros, se instalarán sistemas de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas y se preverán disposiciones especiales para que permanezca iluminado el intérprete de lenguaje de gestos para sordos cuando se oscurezca la sala. La instalación de un sistema de sonorización asistida se señalará mediante el pictograma aprobado por Norma IRAM N° 3 723

A.2.5. Sanidad

En edificios de altura se dispondrá la compartimentación adecuada para circunscribir zonas de incendio.

Cuando los establecimientos de sanidad funcionen en más de una planta, deberán contar con ascensor y el mismo llevará una cabina del tipo 3, especificado en el ítem A.1.4.2.3.1. de la reglamentación del artículo 21 y el correspondiente rellano especificado en el ítem A.1.4.2.3.2. de la reglamentación del presente artículo.

Los servicios sanitarios especiales para las zonas de público (general y consultorios

externos), y zonas de internación (habitaciones y salas), se distribuirán en todos los niveles y en cantidades determinadas por las necesidades específicas de cada establecimiento. Además de cumplir con lo establecido en el apartado A.1.5. de la reglamentación del artículo 21, se incorporarán artefactos especiales con sus accesorios, según los requerimientos particulares.

A.2.6. Educación y cultura

En establecimientos públicos o privados, donde se imparta enseñanza en las distintas modalidades y niveles, (escuelas, institutos, academias, etc.) y en edificios relacionados con la cultura, (museos, bibliotecas, centros culturales, salas de exposiciones, etc.) se cumplirá además con lo siguiente:

En los espacios, locales o circulaciones de estos edificios que presenten un desnivel o para facilitar el acceso a estrados a través de salones de actos o por detrás del escenario a personas con discapacidad motora, se dispondrán los medios para salvar el desnivel, ya sea por rampas fijas o móviles, según el ítem A.1.4.2.2. de la reglamentación del artículo 21, o por medios alternativos de elevación, previstos en el ítem A.1.4.2.4 de la reglamentación del artículo 21.

Cuando sea prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros en salas, se instalarán sistemas de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas y se preverán disposiciones especiales para que permanezca iluminado el intérprete del lenguaje de gestos para sordos cuando se oscurezca la sala. La instalación de un sistema de sonorización asistida se señalará con el pictograma Norma IRAM 3723.

En establecimientos educacionales habrá por lo menos por piso, un inodoro y un lavabo por sexo para uso de personas con movilidad reducida, con la relación de uno por cada (500) quinientos alumnos por sexo y fracción en cada turno, en locales independientes o integrados a los servicios convencionales.

A.2.7. Infraestructura de los medios de transporte

En los destinos referidos a la infraestructura de los medios de transporte, la información será dada a los usuarios en forma sonora y visual simultáneamente.

Los bordes de los andenes y embarcaderos deberán contar con una banda de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto al resto del solado, colocada a lo largo del borde del andén en toda su extensión.

En estaciones terminales de transporte (automotor, por ferrocarril, aéreas y marítimas) de larga distancia, se dispondrá de una sala de descanso y atención por sexo, vinculada al sanitario especial, adecuada para los pasajeros con movilidad reducida.

A.2.8. Deporte y recreación

En los destinos referidos a deporte y recreación (salas para teatro, cine y espectáculos) tendrán que tomarse en cuenta reservas de espacios para usuarios en silla de ruedas; estas reservas se realizarán en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de los medios de salida. Cada espacio reservado tendrá 0,80 m de ancho por 1,20 m de largo y se ubicarán en platea, palcos o localidades equivalentes accesibles y donde no resulte obstaculizada la visual por vallas o parapetos. Se destinará el 1 % de la totalidad de las localidades para la reserva de los lugares especiales.

Estos edificios dispondrán de servicios sanitarios especiales, por sexo, en los sectores públicos accesibles y en la proximidad de los espacios reservados para personas con discapacidad motora.

Deberá proveerse accesibilidad en los sectores destinados a la práctica de deportes y sus instalaciones, que contarán con servicios sanitarios especiales y vestuarios adaptados por sexo.

A.2.9. Religioso

En los destinos referidos a edificios religiosos, en los locales y espacios descubiertos, destinados al culto se instalará un sistema de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas y se preverán disposiciones especiales para la buena iluminación del intérprete del lenguaje gestual. La instalación de un sistema de sonorización asistida se señalará con el pictograma aprobado por Norma IRAM 3 723.

ARTICULO 22-EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA

B.1. Zonas comunes

Las viviendas colectivas a construirse deberán contar con un itinerario accesible para las personas con movilidad y comunicación reducidas -especialmente para los usuarios en sillas de ruedas-, desde la vía pública y a través de las circulaciones de uso común hasta la totalidad de unidades funcionales y dependencias de uso común cumpliendo las prescripciones de la reglamentación del artículo 20 y del inciso A.1 del artículo 21, excepto el ítem A.1.4.1., en lo referido a ancho de circulaciones horizontales, para las cuales se admite un valor mínimo de 1,10 m y el apartado A.1.5. del citado artículo. Para la elección del tipo de cabinas de ascensores, prescritos en el ítem A.1.4.2.3.1. de la reglamentación del artículo 21, se utilizará la siguiente tabla, en función del número de ocupantes por piso funcional y del nivel de acceso de la unidad de uso a mayor altura. A los efectos del cómputo de ocupantes por piso funcional se considerarán dos personas por dormitorio, cualquiera sea la dimensión de estos, a excepción del dormitorio de servicio que se computará por una sola persona.

Número de ocupantes

por piso funcional

Nivel de acceso de la unidad de uso

más elevada desde planta baja menor de 38,00 m- Nivel de acceso de la unidad de uso más elevada desde planta baja mayor o igual 38,00 m

**menor o igual a 6
cabina tipo 1 ó 2
mayor de 6
cabina tipo 3**

cabina tipo 1 ó 2

cabina tipo 1 ó 2

Las viviendas colectivas existentes deberán adecuar sus zonas comunes con el grado de adaptabilidad o en su defecto de practicabilidad, cumpliendo con lo prescrito en la

reglamentación de los artículos 20 y 21, a requerimiento de los ocupantes de cualquier unidad funcional.

B.2. Zonas propias

B.2.1. Puertas: La luz útil de paso de todas las puertas será de 0,80 m como mínimo.

B.2. 2. Circulaciones horizontales: Las circulaciones horizontales en el interior de la vivienda deberán tener 1,10 m como ancho mínimo.

B.2..3.Locales sanitarios: La vivienda deberá tener por lo menos un baño practicable de 1,50m x 2,20m.

B.2.4. Cocina: La cocina de la vivienda tendrá un lado mínimo de 2,00 m y un área mínima de 4,00 m²

15.17.1 Alcances

Las disposiciones del Artículo precedente serán de aplicación en todos los proyectos ingresados en la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Villa Carlos Paz a partir del 30 de junio del año 2005.-

En el caso de edificios construidos o con Planos aprobados con anterioridad al día 30 de junio del año 2005, será obligatoria la adecuación de los mismos a las disposiciones del Artículo 15.17 del presente Código, para aquellos casos de edificios destinados a espectáculos, Administración Pública, Bancos, Empresas de Servicios y todo aquel que esté destinado al uso público.- Dichas adecuaciones deberán ser realizadas antes del 30 de junio del año 2006, siendo exigencia su cumplimiento para cualquier trámite de habilitación posterior y para los que ya estuvieran habilitados.- **TEXTO ORD. 4441 por Ordenanza 4845 se prorrogó al 30/11/2007.**

15.17.2 Excepciones

Sólo se eximirá del cumplimiento de las disposiciones del Artículo 15.17, a los edificios o locales existentes a la fecha, donde se realicen prestaciones o actos de carácter público, administrativos, recreativos o sociales de cualquier índole, que puedan ser trasladados o realizados en otro ámbito accesible en el momento que la persona con discapacidad así lo requiera, o que demuestren contar con alguna otra alternativa de accesibilidad que, no estando contemplada en la presente norma, garantice el correcto acceso al local o edificio de la persona a quien se debe brindar el servicio, sin intermediación de terceros.- **TEXTO ORD. 4441**

15.17.2.1: En los casos de edificios existentes que, por restricciones de superficie no puedan complementar con las disposiciones relativas para sanitarios de uso público, establecidas por la Ordenanza 4021, relacionadas con la diferenciación por sexo, además del baño especial para personas con discapacidad, se permitirá habilitar el local con un solo baño de tipo universal que reúna las condiciones de accesibilidad determinadas por el Artículo A.1.5, permitiéndose asimismo en el caso de hoteles, la utilización de baños especiales prefabricados y/o removibles y/o de tecnología innovadora, siempre y cuando se garantice la prestación del servicio exigido en perfectas condiciones de higiene, seguridad y calidad de prestación.-En todos los casos esta excepción deberá ser otorgada por Resolución fundada del Órgano de Aplicación.-" **Artículo agregado por Ordenanza 4745**

15.18.- EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO O COCHERAS -
Artículo agregado por Ordenanza 5274 (13/5/2010)

-- Artículo 15.18: Derogado por Art. 1º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

15.18.1 Generalidades - Definiciones Artículo agregado por Ordenanza 5274 (13/5/2010)

15.18.2 Aspectos Técnicos Artículo agregado por Ordenanza 5274 (13/5/2010)

-- Artículo 15.18 Derogado por Art. 1º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

CONDICIONES EDILICIAS: DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS - Art. 16º

Artículo 16.-DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS.-

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área del edificio encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos; en caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero si la parte destinada a tribuna para público.-

El factor de ocupación de un edificio sin destino definido, o no contemplado por este Código, lo determinará la Dirección de Planeamiento.-

16.1.- NÚMERO DE OCUPANTES EN EDIFICIOS DE USO MIXTO.-

El número de ocupantes de un edificio que contenga dos o mas locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.-

16.2.- Factor de Ocupación: (Metros cuadrados por persona conforme el tipo de edificio.-

1 - Edificios Residenciales	12,00	m2
2 - Edificios Institucionales	16,00	m2
3 - Edificios p/reunión bajo techo o al aire libre:		
a. Museos	8,00	m2
b. Bibliotecas	8,00	m2
c. Restaurantes, incluso cocina	3,00	m2
d. Locales de reunión con asientos fijos Individuales.		(De acuerdo al N° de asientos)
e. Locales de reunión con asientos fijos corridos.		(0,50 m. lineal de asiento)
f. Billares	5,00	m2
g. Gimnasios	5,00	m2
h. Locales de reunión sin asientos fijos, tales como: Templos, Auditorios, Salas de Baile, Cines, Exposiciones, etc.	1,00	m2
4 - Edificios para Oficinas	9,00	m2
5 - Edificios Mercantiles	3,00	m2
6 - Edificios Industriales	15,00	m2
7 - Edificios Depósitos	30,00	m2
8 - Edificios Usos Peligrosos	15,00	m2
9 - Edificios Educativos	1,50	de la Sup. de aula.

16.3.- PORCENTAJES POR TIPOLOGÍAS Y SUPERFICIES MÍNIMAS PARA VIVIENDAS COLECTIVAS Y OFICINAS EN TODO EL EJIDO MUNICIPAL

Artículo 16.3 modificado por Ordenanza 6090 de fecha 4/2/2016

16.3.1. PORCENTAJES DE TIPOLOGIAS EN VIVIENDAS COLECTIVAS.

En edificios de vivienda colectiva de seis (6) o más unidades, se deberá proyectar:

- Cuarenta y cinco por ciento (45%) del total de unidades con tipologías de un (1) dormitorio -con un mínimo de tres (3) unidades-.
- Treinta y cinco por ciento (35%) del total de unidades con tipologías de dos (2) dormitorios -con un mínimo de dos (2) unidades; y
- Veinte por ciento (20%) del total de unidades con tipologías de tres (3) dormitorios -con un mínimo de una (1) unidad-.

Por razones de diseño se podrá aceptar una variación de hasta un 5% inferior a los porcentajes indicados.

Los porcentajes de las tipologías de dos o tres dormitorios se podrán incrementar restándole ese porcentual a las de menor dimensión.

La tipología de un dormitorio podrá ser proyectada con divisiones removibles entre las áreas de dormitorio y estar, a los fines de su uso como unidad funcional monoambiente con servicios. En todos los casos en el plano de proyecto deberá

constar la ubicación de tabiquería removible a fin de verificar las condiciones de ventilación e iluminación de cada ambiente.

16.3.2.- SUPERFICIES MÍNIMAS PARA VIVIENDAS COLECTIVAS.

En el caso de viviendas colectivas para uso permanente y/o temporario, tanto en tipología de departamento, vivienda individual agrupada o cabañas, se fijan las siguientes superficies mínimas:

1. Tipologías de un dormitorio: Cincuenta metros cuadrados (50 m2).
2. Tipologías de dos dormitorios: Sesenta y cinco metros cuadrados (65 m2).
3. Tipologías de tres dormitorios: Ochenta y cinco metros cuadrados (85 m2).

Las superficies son cubiertas propias incluidos tabiques interiores; no incluye aleros, balcones, galerías y muros exteriores.

Se admitirá una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del 5%. Esta condición será de aplicación para redondeo de superficie por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una de las tipologías reguladas, y en una sola unidad por planta.

Quedan excluidas del cumplimiento de lo establecido en el presente inciso las viviendas colectivas hasta el número de dos unidades por lote y aquellas destinadas a vivienda social.

Los lotes destinados a grupo familiar serán exceptuados del cumplimiento del presente inciso, previa realización de un informe socio-económico elaborado por personal municipal que lo justifique, debiendo las mismas complementar el resto de las normas establecidas.

16.3.3.- SUPERFICIES MÍNIMAS PARA OFICINAS

En el caso de edificios para oficinas, éstos deberán tener una superficie cubierta mínima de:

-Cuarenta metros cuadrados (40m2), la que incluirá superficie destinadas a baños y servicios.

Las superficies son cubiertas propias, incluidos tabiques interiores; no incluye aleros, balcones, galerías y muros exteriores.

Se admitirá una tolerancia en la superficie mínima indicada para oficinas, del 5%. Esta condición será de aplicación para redondeo de superficie por razones de diseño y sólo en los casos de ser necesario para cumplimiento del FOS, en una sola unidad por planta”.

Artículo 16.3 (con Incisos 1, 2 y 3) modificado y agregado por Ordenanza 6090 de fecha 4/2/2016

16.4.- SUPERFICIES MÍNIMAS LOCALES HABITABLES

Inciso 16.4 agregado por Ordenanza 5388 de fecha 29/4/11

4a).- La superficie de los locales habitables sin excepción - viviendas colectivas e individuales agrupadas de carácter permanente o temporario responderá a la siguiente tabla:

Local	
Superficie mínima (m2)	
Dormitorio en todos los casos	13,00
Comedor- estar en tipologías de 1 dormitorio	15,00
Comedor - estar en tipologías de 2 dormitorios	18,00
Comedor - estar en tipologías de 3 dormitorios	21,00

4b).-En todos los casos, deben adicionarse las superficies destinadas a baño, cocina, lavadero y circulaciones.

4c).-Las unidades de vivienda deberán contar como mínimo con instalación para lavarropas y espacio de tendido protegido visualmente desde las fachadas. Los dormitorios deberán incluir espacios para el guardado de ropas. Las cocinas deberán proveer espacio destinado a la colocación de heladera.

4d) Se admitirán tolerancias del 5% en las superficies mínimas indicadas por unidad de vivienda.

CONDICIONES EDILICIAS: DE LOS MEDIOS DE EVACUACION - Art. 17°

Artículo 17.-DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN.-

A los efectos de su dimensionado, se consideran los siguientes tipos:

- 1) Puerta de salida en general.-
- 2) Pasajes, pasillos, pasos o galerías.-
- 3) Escaleras, escaleras mecánicas, rampas.

17.1.- PUERTAS DE SALIDA.-

Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera, o tramo de escalera; sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma.-

La altura mínima libre, será de 2,00 m. y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de llave desde el lado en que se produce el egreso.-

a) Tipos de puertas de salida:

No se consideran puertas de salida las del tipo corredizo

Se clasificarán en los siguientes tipos:

- 1- Puertas de abrir en un solo sentido.-

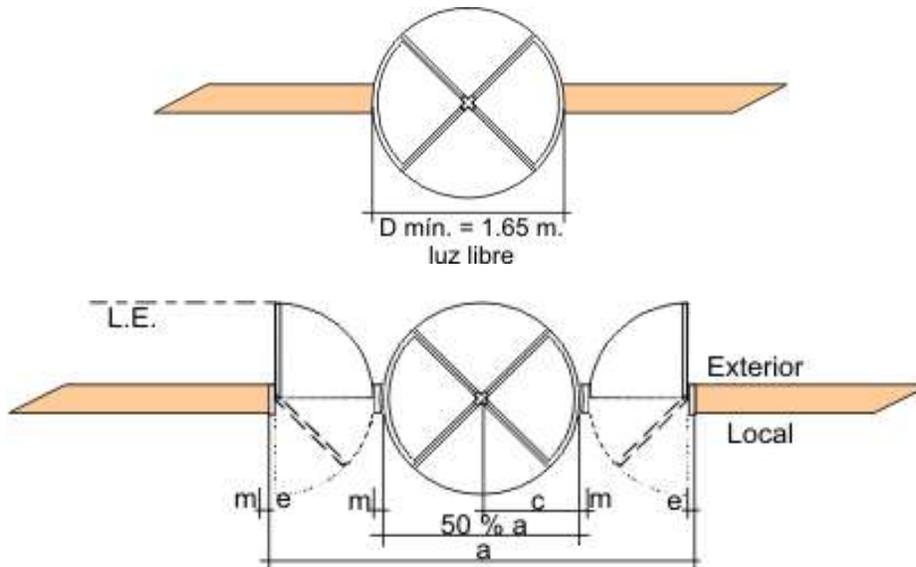
Se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo y de reunión al aire libre.-

2- Puertas de abrir en vaivén.-

Se permitirán en todo tipo de edificios y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.-

3- Puerta Giratorias.-

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles.-



El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m. y el total de éstas, podrá ocupar solo el 50% por ciento del ancho exigido para puertas de salida. El 50% por ciento restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria, será la mitad de su diámetro.-

b) Ancho de Puertas de salida:

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.-

Se considera **X** a la medida del ancho de la salida en centímetros; y **A** el número total de personas a evacuar

1) Para edificios de hasta 500 personas: el ancho total libre no será menor que:
X igual a A.

2) Para edificios de 500 a 2.500 personas: el ancho total libre no será menor que:
 $X = \frac{5.500 - A}{5.000} \times A$

3) Para edificios de 2.500 o más personas: el ancho total libre no será menor que:
X igual a 0,6 A

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por esta fórmulas, se

aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre con un valor mínimo de:

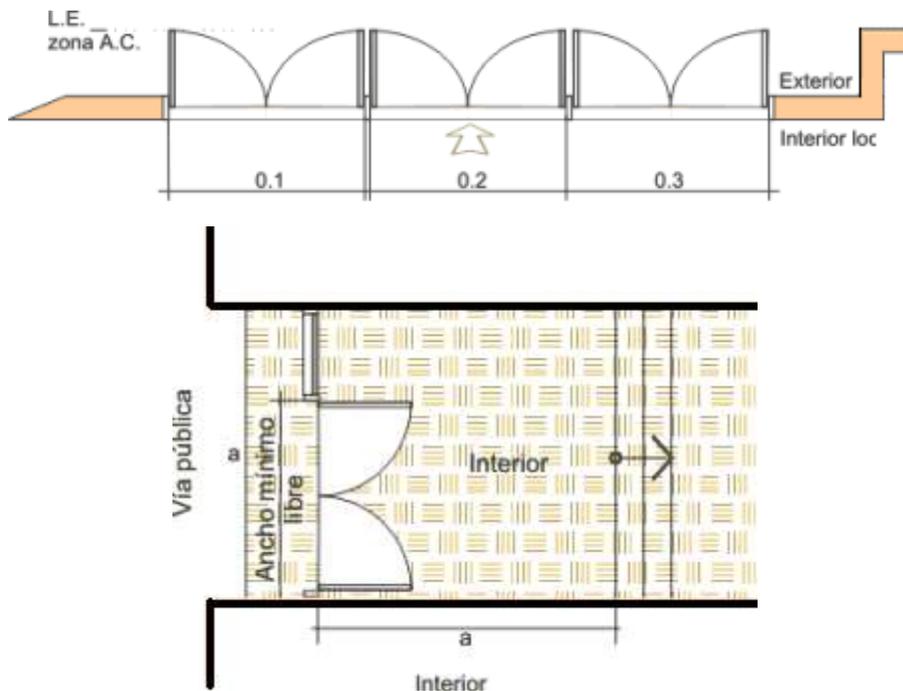
X igual a 1,50 m.

Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por:

1,3 ó X igual $\frac{X}{1,3}$, con un valor mínimo 0,80 m.

c) Forma de medir el ancho de puertas de salida:

El valor obtenido para los anchos de puertas de salida, será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas, una vez abiertas. Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50 m., no se consideran en el cómputo.-



17.2.- PASAJES, PASILLOS, PASOS O GALERIAS.

Se considerarán como tales, todos aquellos que permitan conectar la vía pública con dos o mas unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.-

a) Determinación del ancho.-

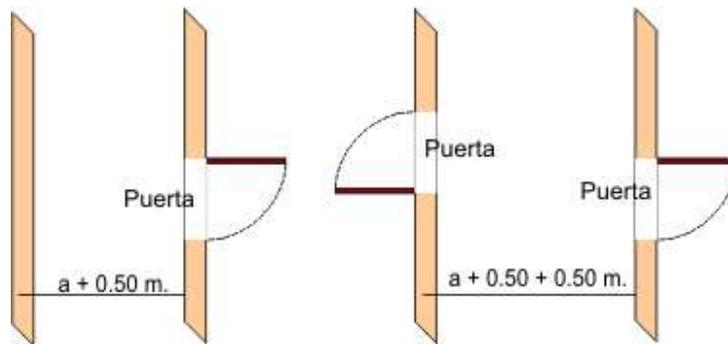
Todos los pasajes estarán condicionados al número de personas a evacuar, tanto de

la Planta Baja como de los pisos altos.
En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.
Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.-

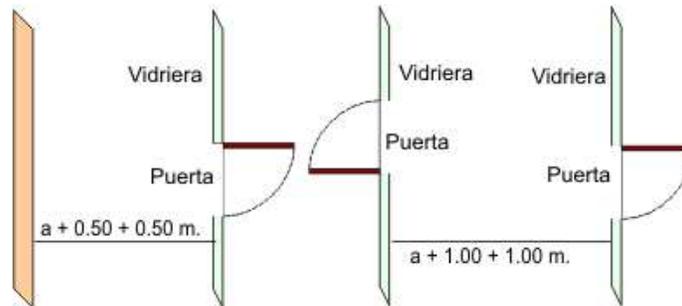
b) Incrementos:

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

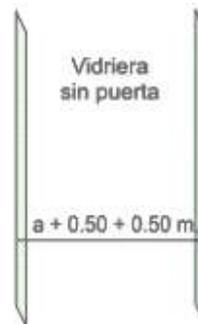
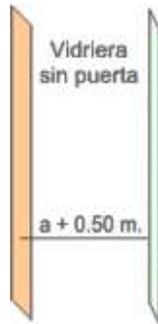
Cuando sobre un pasaje se abran puertas de acceso a negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50 m. si se ubican a un lado, y 1,00 m. si se ubican en los dos lados.-



Cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas su ancho mínimo se incrementará en 0,50 m. si se ubican a un lado, y 1,00 m. si se ubican en los dos lados.-

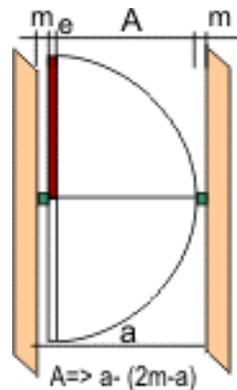
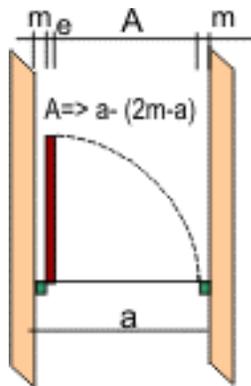


Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchado, no podrá disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o las vidrieras.-



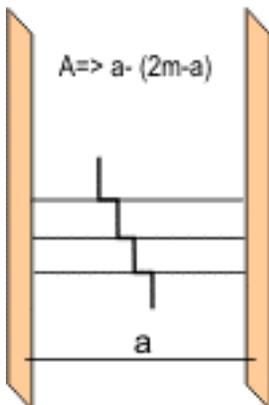
c) Puertas en pasajes.-

Quando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 17.1., Inc. c), no pudiendo reducirse el ancho del pasaje.-



d) Escalones en pasajes.-

Quando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, estas serán del ancho del pasaje.-



e) Tipos de pasajes:

Se considerarán los siguientes tipos de pasos, pasajes o galerías de uso público, para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

- 1) Circulación de evacuación de un edificio.-
- 2) Circulación de evacuación en pisos altos de oficinas o residenciales, entre las puertas frente a las mismas y la circulación vertical.-
- 3) Pasaje comercial de uso público.-

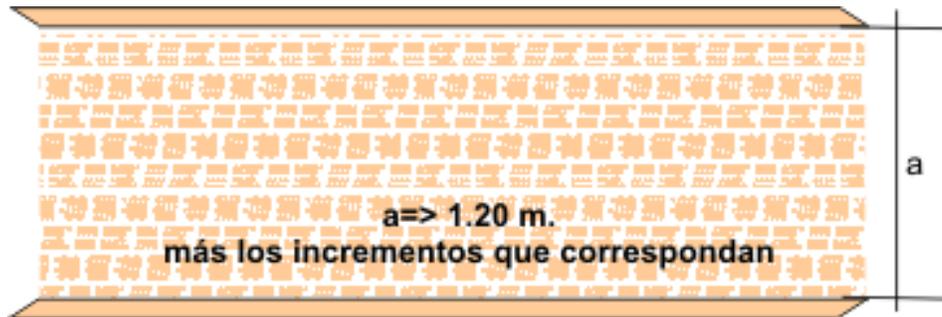
1) Circulación de evacuación de un edificio:

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o mas unidades de vivienda u oficinas, deberá ser siempre cerrado con puerta a la calle.-

Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado, según lo establece el Artículo 17.1., Inc. b).- El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o ser acumulativo de acuerdo a las necesidades.-

El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m., sobre estos pasos no podrá abrir puertas de locales de negocios, ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles.-

Si sobre estos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según se establece en el Artículo 17.2., Inc.b) No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.-



2) Circulación de evacuación en pisos altos:

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según el Artículo 17.1.-

Si sobre dicho pasaje o galería se ubicaren 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 estos pasos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia.-

a- Edificios Residenciales	L 30,00 m.
b- Edificios Institucionales	L 30,00 m.
c- Edificios p/reunión Bajo Techo	L 45,00 m.
d- Edificios p/reunión al Aire Libre	L 45,00 m.
e- Edificios para Oficinas	L 45,00 m.
f- Edificios Mercantiles	L 45,00 m.
g- Edificios Industriales	L 45,00 m.
h- Edificios para Depósitos	L 45,00 m.
i- Edificios Usos Religiosos	L 20,00 m.

j- Edificios Educativos

L 30,00 m.



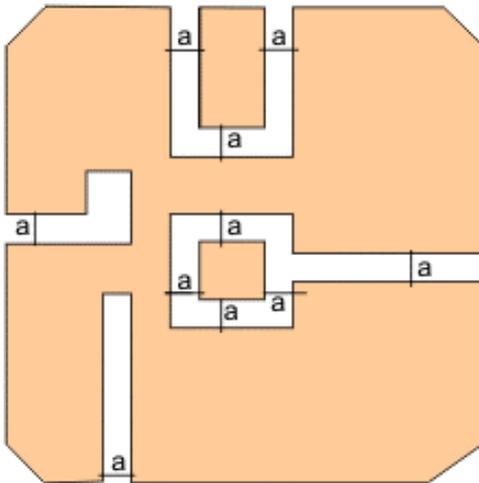
3) Pasajes comerciales de uso público:

Se entiende por tales, a los pasajes que se utilizan con fines comerciales con acceso a locales de negocio a uno o mas lados, permitan o no la conexión con la vía pública, conectándola por medio de circulaciones verticales.-

Se consideran los siguientes tipos:

- a) Con una o mas salidas a una calle.
- b) Con una o más salidas a dos o más calles.
- c) Con una bifurcación en su interior, en dos o más circulaciones o niveles.-

a) Pasajes comerciales con una o más salidas a una calle:



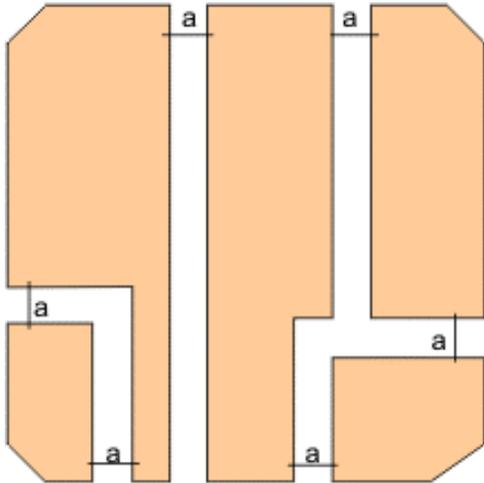
Se entienden por tales, aquellos que no permitan conectar dos calles distintas, sea que formen ángulo o sean paralelas.-

Se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro con otros pasajes que conecten con otras calles. El ancho mínimo de estos pasajes, será de 2,00 metros.-

Si sobre estos pasajes se ubicaren vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su

ancho se incrementará según se establece en el Artículo 17.2., Inc. b). No hay limitaciones sobre el largo de éstos pasajes.-
Si sobre estos pasajes se ubicaren circulaciones verticales para conectar a través de ellos, los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establece el Art. 17.1.inc. b)

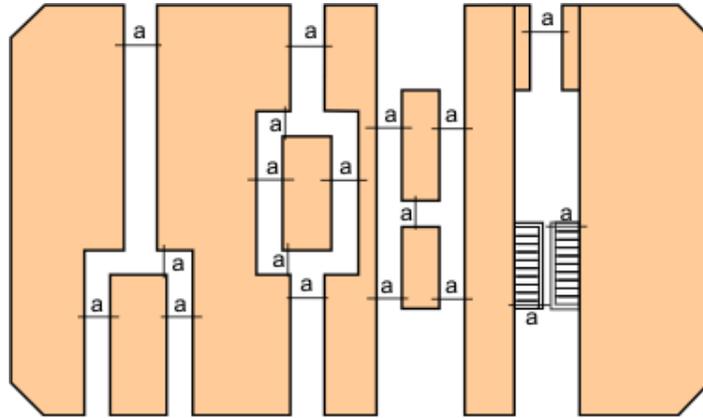
b) Pasajes comerciales con una o más salidas a dos o más calles:



Se entienden por tales, aquellos que permiten la circulación de peatones entre dos calles distintas, sea que formen ángulo o sean paralelas.-
El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 metros. Si sobre estos pasajes se ubicaren vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho mínimo se incrementará según se establece en el Artículo 17.2. Inc. b).-
Si sobre estos pasajes se ubicaren circulaciones verticales para conectar a través de ellos, los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establece el Art. 17.1.inc. b)
A los efectos de este cómputo, se tendrán en cuenta todas las bocas de salida a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.-

c) Pasajes comerciales con bifurcación en su interior en dos o mas circulaciones o niveles.-

Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios, sean al mismo nivel, o sean por escaleras para circular a dos niveles distintos, cada una de las ramas o pasos, serán considerados individualmente con un ancho igual a la mitad del mínimo que correspondería de ser uno solo; más los incrementos correspondientes por puertas y vidrieras según Art. 17.2. Inc. b).-



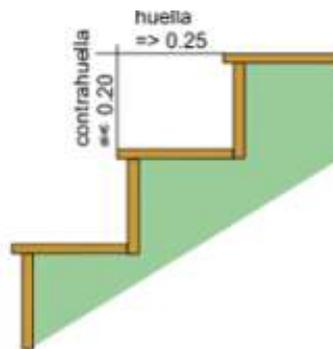
17.3.- DE LAS ESCALERAS Y RAMPAS.-

a) Medidas de las escaleras exigidas:

Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servido por dicha escalera, situado al nivel inmediato superior al tramo considerado.

En el sentido de la salida el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso inferior a 0,90 m., las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible.-

No será permitido el uso de abanicos, compensación, ni escalones oblicuos en escaleras exigidas de salida de un edificio.-



La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,20 m. y la mínima de la huella, será de 0,25 m.-

La máxima altura de escalera a cubrir sin rellanos o descansos, será de 3,00 metros.-

El ancho de la escalera se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

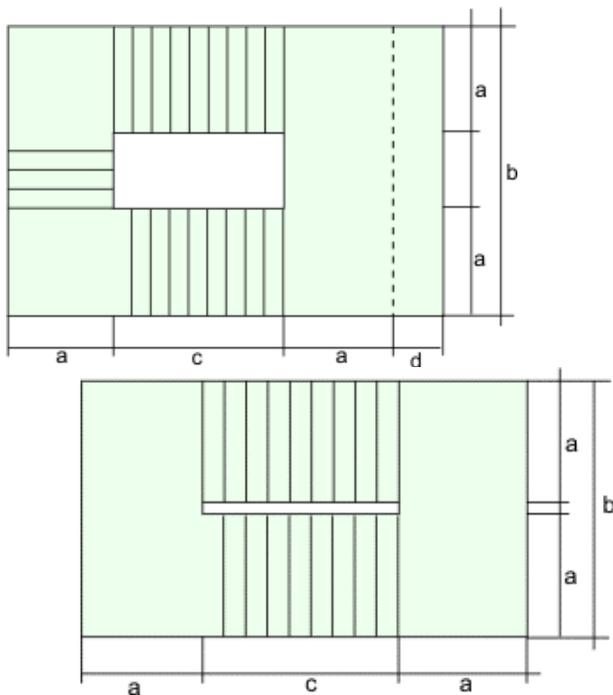
Ancho de la escalera = 2 cm. X N° personas a evacuar.

b) Caso de lugares de espectáculos y diversiones públicas:

El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio establecido en "Ancho de puertas de Salida" (Artículo 17.1. Inc. b).)-

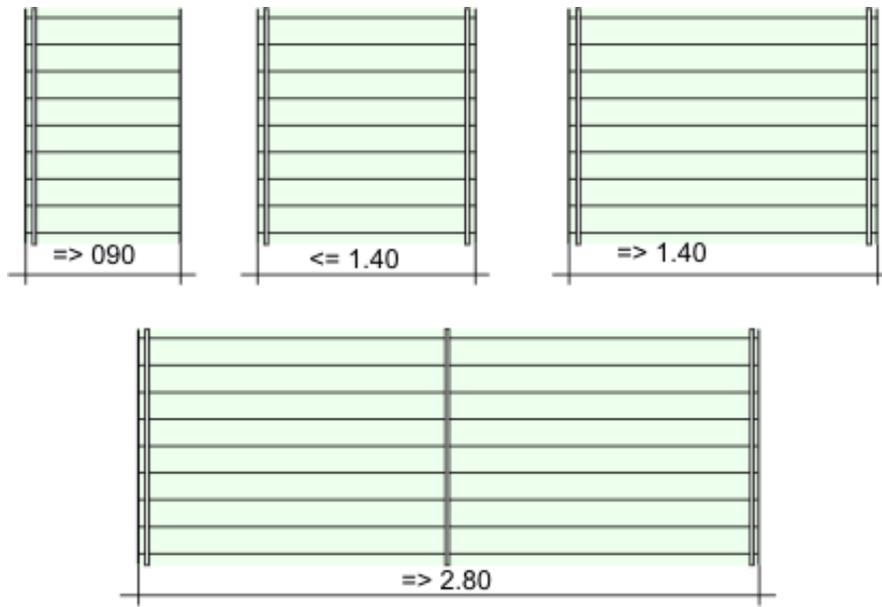
c) Caso de escaleras desdobladas:

Se podrán realizar siempre que la suma de las superficies y sus anchos mínimos, cumplan con lo establecido en el Artículo 17.3. inc a)-



d) Pasamanos en las escaleras exigidas.-

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos. En las cajas de escaleras, el pasamanos se colocará a una altura superior de 0,80 m.



Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,40 m. deberá tener balaustradas, barandas o pasamanos por cada lado.-

Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2,80 metros, se deberá colocar pasamanos "intermedios", estos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 metros.-

17.4.- DE LAS COCHERAS.-

-- Artículo 17.4: Derogado por Art. 1º de la Ordenanza 5873 (6/5/2014)

CONDICIONES EDILICIAS: DE LA SALUD E HIGIENE - Art. 18º

Artículo 18.- DE LA SALUD E HIGIENE.-

18.1.- DEL AGUA CORRIENTE.-

18.1.1.-Obligatoriedad del uso.-

Donde existan o se instalen redes de distribución de agua corriente, es obligatorio su uso para consumo doméstico, no permitiéndose para tal fin, pozos, aljibes o

cisternas, pudiendo procederse al cegado de los mismos, si así lo creyera conveniente la Municipalidad, por razones de salubridad.-

18.1.2.- Derecho a conexión de agua.-

Todo propietario de inmueble edificado, comprendido en el ejido municipal, tiene derecho a conexión de agua y deberá concedérsela, siempre que exista red de distribución y el propietario haya dado cumplimiento al pago de la contribución por mejoras y sus recargos, y haya pagado todos los gastos que por distintos conceptos demande el cumplimiento de tal solicitud.-

18.2- LOS POZOS, ALJIBES, CISTERNAS, ETC. Y SU CONSTRUCCIÓN.-

En caso de no existir servicio público de provisión de agua corriente, se permitirá la ejecución de pozos de agua, aljibes, cisternas, debiendo ajustarse las mismas a la siguiente restricción:

a) Ubicación.-

No se podrán ejecutar a menos de 1,50 metros de los linderos o del edificio en sí, ni a menos de 10,00 metros de cualquier pozo negro.-

b) Solicitud de ejecución:

Deberá presentarse un plano de ubicación, conforme a lo indicado en el punto anterior, con todas las medidas necesarias relativas a su ubicación y que no podrán variarse en la obra, sin autorización escrita Municipal.-

c) Ejecución:

Los pozos deberán ser totalmente calzados, excepto en los tramos rocosos, con mampostería maciza de 0,15 metros de espesor por lo menos, debiendo terminar en un brocal de 0,80 metros de alto en caso de ser a cielo abierto; o cubierto con una loza de H° A°, sí es cerrado.-

Los aljibes serán en todos los casos, calzados con mampostería de 0,15 metros por lo menos, y estucados totalmente y llevarán igual terminación superior que el pozo de agua, las perforaciones por caños, se sobreentiende que no serán calzadas. Las cisternas serán también calzadas o estucadas como los aljibes y cerradas con tapas de H° A°, con contratapa de 0,60 metros x 0,60 metros para su limpieza.-

18.3.- DEL TANQUE DE AGUA.-

a- Las propiedades a edificarse deberán tener un tanque de reserva de agua que satisfaga las siguientes condiciones:

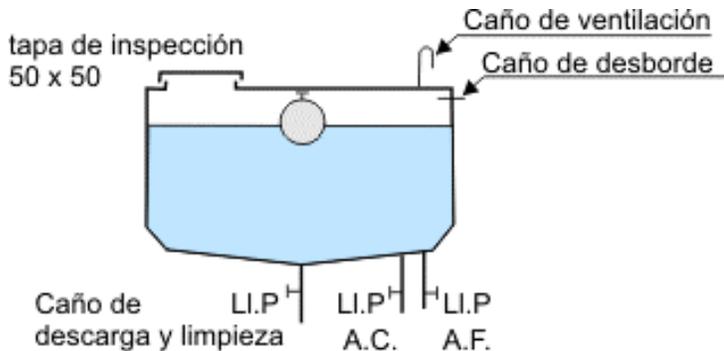
1. Tendrán una capacidad mínima de 800 lts por dormitorio, si se trata de vivienda privada.
2. Tendrán una capacidad de 500 litros por cada baño si se trata de hoteles, hosterías, residenciales, sanatorios, negocios en general etc.
3. En casos especiales, acorde a las necesidades, siendo la capacidad la que

establezca la municipalidad.-

b- Las propiedades que no tengan tanque de reserva, deberán cumplimentar lo establecido en el inc. anterior.

c- El D.E. podrá aceptar la construcción de tanques domiciliarios de menor capacidad que la establecida en el inc. a-, en los casos en que fuera técnicamente imposible ajustarse a dichas capacidades.-

d- Los tanques tendrán flotante, tapa de inspección hermética de 50 x 50 cm. y una ventilación de 1' con tela mosquitera y/o que sirva de desborde.-

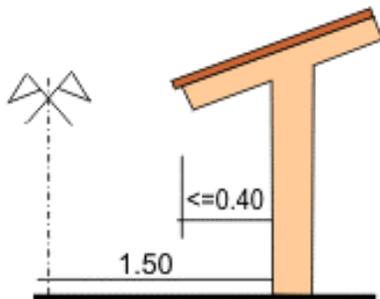


e- Al efectuarse la Inspección Final de Obra, el inspector municipal deberá verificar si la propiedad posee la correspondiente llave de paso interna obligatoria, que debe ser del tipo exclusiva o $\frac{1}{2}$ vuelta, y si existen o no picos bajos o directos; en caso de no existir la llave exclusiva o de tener picos bajos o directos, pérdidas en la distribución, o el tanque no fuera el reglamentario, no acordará el certificado final de obra.-

18.4.- DE LAS AGUAS PLUVIALES.

a) **Edificios próximos a la medianera.-**

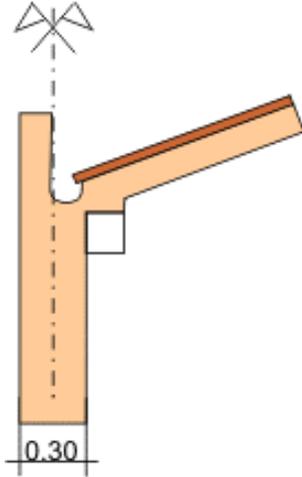
En los techos, ya sean planos o inclinados, cuyos bordes o aleros disten menos de 0.80 metros de la medianera y vuelquen el agua hacia ella, es obligatorio el desagüe, mediante caños de bajada embutidos en los muros, que eviten arrojar el agua a la medianera.-



b) **Edificios sobre medianera.-**

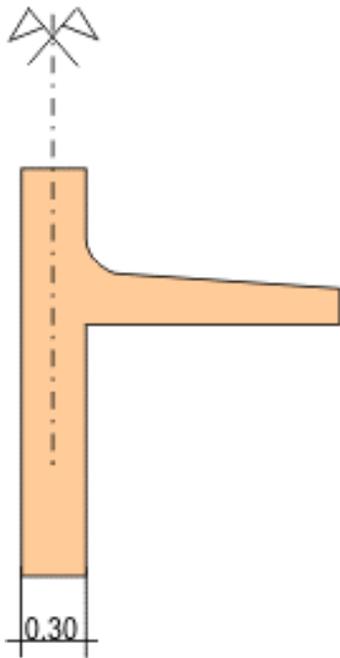
Quando el techo tenga pendiente hacia el muro medianero, es obligatorio el uso de canaletas ejecutadas hacia adentro del eje medianero, con su bajada correspondiente en caño embutido en el muro, y capacidad de la misma suficiente para evitar el desborde.-

En caso de techos planos, se suprimirá la canaleta.-



c) Edificios sobre la línea Municipal.-

Los techos y aleros de estos edificios no podrán volcar el agua directamente a la calle debiendo hacerlo mediante el empleo de caños embutidos en los muros, que arrojen el agua a la calle por debajo de la vereda.-



d) Edificios con otra ubicación.-

En los edificios no comprendidos en los tres puntos anteriores, el sistema de desagüe queda a elección del propietario, siempre que no se afecten propiedades linderas.-

e) Diámetro de los caños.-

El diámetro de cada caño será de 0,10 m. interiormente y se colocará uno por cada 80 m2. de techo a desagotar.-

f) Desagües de patios (Albañales).-

Es obligatorio, siempre que el nivel del terreno lo permita, evacuar el agua de los patios, provenientes de las lluvias, a la calle, mediante albañales construidos bajo la vereda con ladrillos estucados, caños de barro cocido vidriado, caños de F.C., etc. cerrados en el cordón de la vereda mediante una rejilla metálica a pivote horizontal superior, formada por barrotes verticales, cuya máxima separación será de 1,5 cm. entre ellos .-

g) Servidumbre de desagüe de patios.-

Dado que los accidentes topográficos de la zona, crean serios problemas de desagües pluviales, las propiedades linderas están sujetas a recibir las aguas pluviales que provengan de los terrenos a mayor nivel, conforme al Artículo 3097 del Código Civil.-

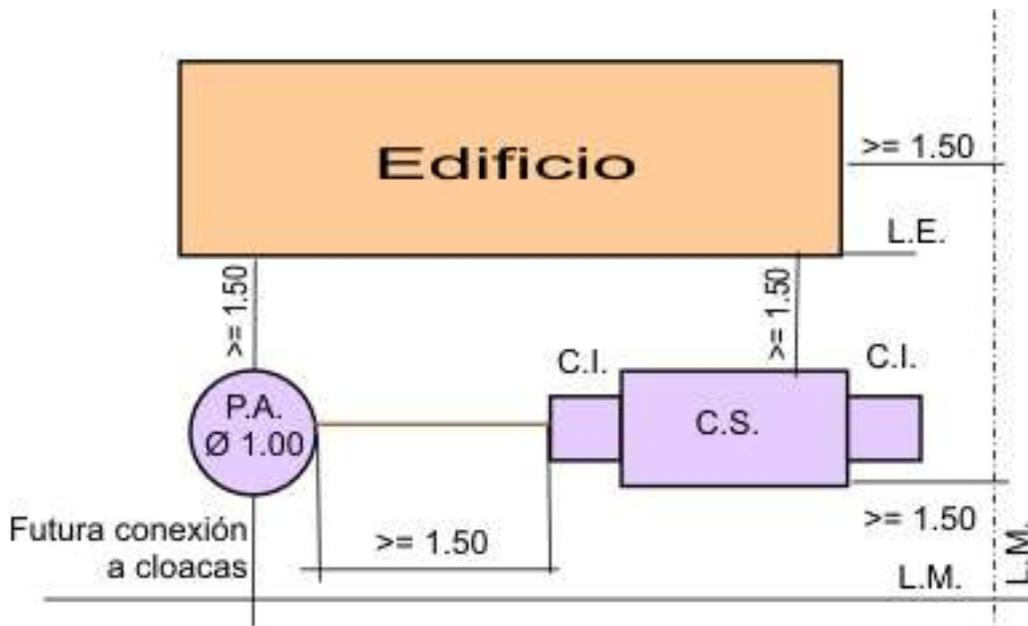
18.5. DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES.

a) Destino.-

En la zona no habilitada por el concesionario de la Red Colectora de Desagües Cloacales de la Ciudad, queda prohibido arrojar fuera de la propiedad, las aguas cloacales y/o servidas, debiendo ser absorbidas dentro del perímetro del terreno en que se encuentra ubicada la obra, mediante cámara de inspección, cámara séptica acoplada a pozo absorbente y sistema de tratamiento y purificación terciario de la manera como se determina en la presente ordenanza. **TEXTO ORD. 4249**, además **-VER ORD. 4273, relacionada**

b) Ubicación.-

Los sistemas se ubicarán alejados sus bordes, 1,50 m. como mínimo de los linderos y del edificio, a 10 m. como mínimo de cualquier otro pozo absorbente y/o a una distancia mínima de 30 m. de cualquier fuente de abastecimiento de agua, En todos los casos deben ubicarse aguas abajo de los pozos de captación de agua si hubiere, teniendo en cuenta el sentido de escurrimiento de las aguas subterráneas. En casos muy especialmente justificados en que no haya lugar en la edificación existente, previa inspección que certifique tal hecho, la Dirección de Planeamiento acordará permiso para ejecutar el pozo en la vereda, tomando la Dirección y los particulares las medidas precaucionales de seguridad necesarias. Este último no se aplicará en casos de obras en construcción.-



c) Cámaras de Inspección.-

Se ejecutará en mampostería de ladrillos sobre contrapiso de hormigón y con las dimensiones mínima de 0,60 x 0,60 y con la profundidad correspondiente a la cañería. El contrapiso tendrá un espesor mínimo de 0,10 m. y las paredes laterales 0,15 m. Se colocará una tapa de H° A° a nivel del suelo.-

d) Cámaras Sépticas.-

Serán construidas con ladrillos comunes u otros, asentados con mortero de cemento simple, de 0,12 m. de espesor como mínimo. El cierre superior será de hormigonado y dejará una abertura como boca de acceso. La cámara irá revocada interiormente con mortero cementicio con un alisado fino de cemento puro.

Es fundamental que en su ubicación se tenga en cuenta y se prevea la futura conexión desde la misma a la red cloacal.-

Sus dimensiones responderán al cuadro que se detalla a continuación: [\(incluye modif. Ord. 4050\)](#)

Cantidad de personas que habitan la casa	Ancho Libre A	Largo Libre L	Altura del fondo a caño de entrada h	Altura de fondo a tapa h ¹
Mínimo	0.90	1.80	1.50	2.00
7	0.90	2.00	1.50	2.00

10	0.90	2.30	1.50	2.00
15	0.90	2.50	1.50	2.00
18	1.20	2.10	1.50	2.00
21	1.20	2.70	1.50	2.00

VIVIENDAS - HOTELES, Dotación 150 lts. por persona por día

24	1.20	2.10	1.55	2.00
30	1.20	2.40	1.55	2.00
40	1.50	2.90	1.55	2.00
50	1.60	3.10	1.55	2.00
60	1.70	3.40	1.55	2.00

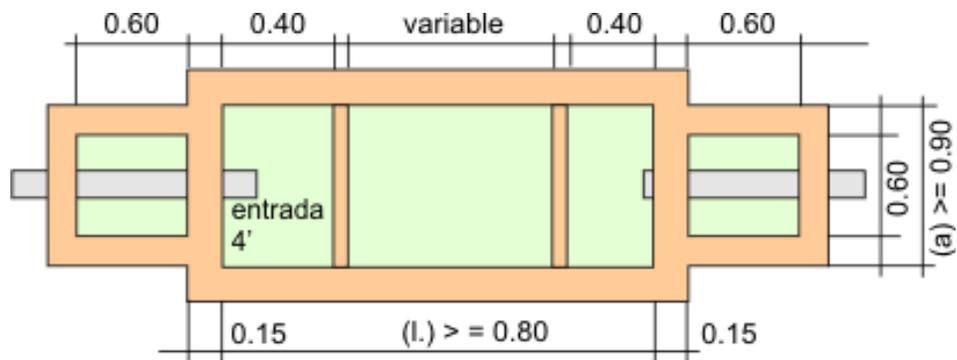
70	1.90	3.60	1.55	2.00
80	2.00	3.90	1.55	2.00
90	2.10	4.10	1.55	2.00
100	2.30	4.20	1.55	2.00
150	2.70	5.30	1.55	2.00
200	3.10	6.20	1.55	2.00
250	3.60	6.70	1.55	2.00
300	4.10	7.00	1.55	2.00
400	4.60	8.40	1.55	2.00
500	5.10	9.40	1.55	2.00

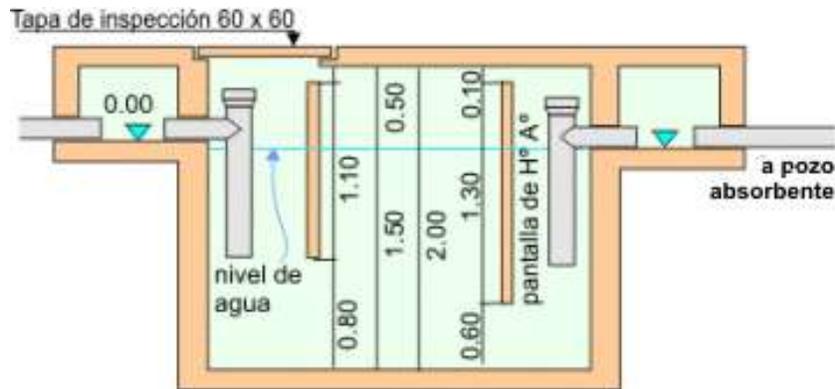
**Galerías - Restaurantes - Salas de espectáculos - Locales en geral.
Dotación 60 lts por persona por día**

50	0.90	2.10	1.55	2.00
----	------	------	------	------

75	1.20	2.50	1.55	2.00
100	1.40	2.80	1.55	2.00
150	1.80	3.20	1.55	2.00
250	2.40	4.20	1.55	2.00
500	3.20	6.00	1.55	2.00
750	4.00	7.20	1.55	2.00
1000	4.80	8.00	1.55	2.00

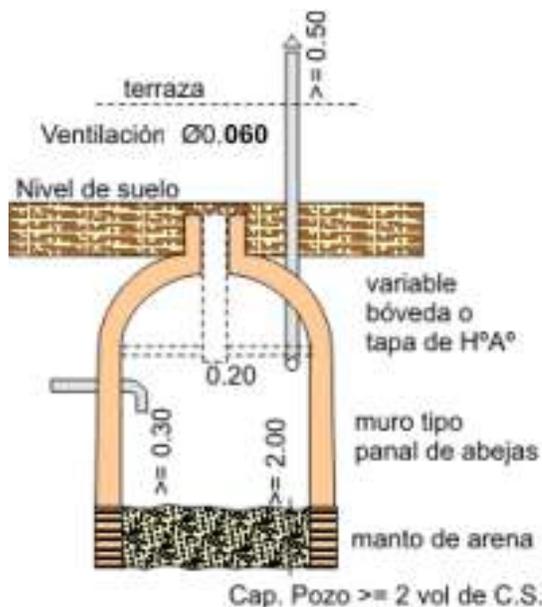
Para más personas se deberán presentar planos y cálculo de volúmen por tiempo.-





e) **Pozos drenantes ciegos.-**

Serán revocados o perforados y su fondo deberá estar como Mínimo a 1,50 m. sobre el máximo nivel freático (NF). Si por desconocimiento de la posición de la capa freática, en la excavación se llegará a ella, deberá reintegrarse suelo natural hasta + 1 m. sobre dicha napa freática. Irá calzado con mampostería de ladrillos 0,30 m. de espesor como mínimo, dejando aberturas en las zonas de terreno absorbentes, se cubrirá con una bóveda de mampostería de ladrillos o por una losa de H° A° llevando un codo de ventilación de PVC o hierro fundido **de 0,06 m.** de diámetro interno. El fondo del pozo será de una base de cascote apisonado para impedir la infiltración directa de la NF . [\(incluye modif. Ord. 4050\)](#)



El cálculo del pozo será de acuerdo a la tabla siguiente:

Características del suelo	para un caudal de 150 lts/pers./día	para un caudal de 200 lts/pers./día
---------------------------	--	--

Arena gruesa o grava	∅ 0.23 m.	∅ 0.30 m.
Arena fina	∅ 0.30 m.	∅ 0.50 m.
Arena limosa	∅ 1.00 m.	∅ 1.20 m.
Limo con arena o grava	∅ 1.20 m.	∅ 1.50 m.
Limo c/ poca arena o gr.	∅ 1.70 m.	∅ 2.30 m.
Arcilla compactada o roca conviene un pozo impermeable c/ext. periódica por bombeo.		
En todo los casos se tomará en cuenta un espesor mínimo del estrato de 1,00 m.		

f) Sangrías.-

Las sangrías deberán tener una capa vegetal como tapa, no menor de 50 cm. , y una longitud tal, que en la misma sean totalmente absorbidos los líquidos cloacales. No se permitirá sangría, si en la practica no rinda toda su eficacia y produce emanaciones malolientes.-

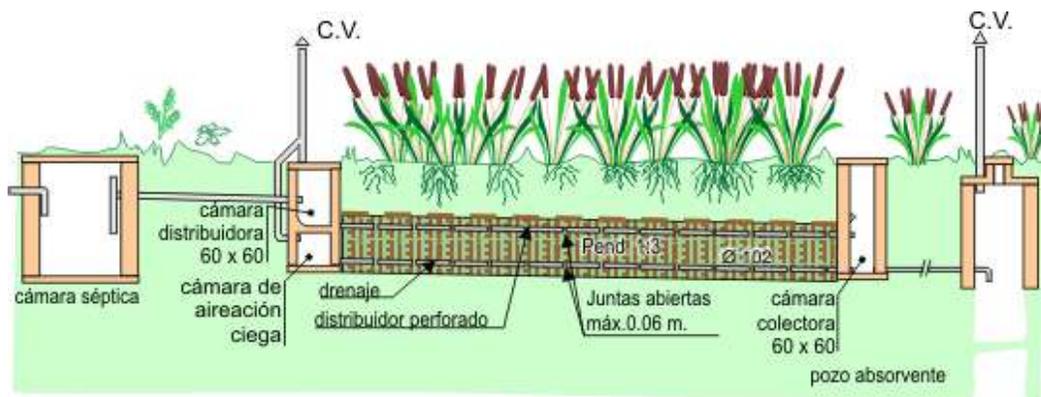
g)

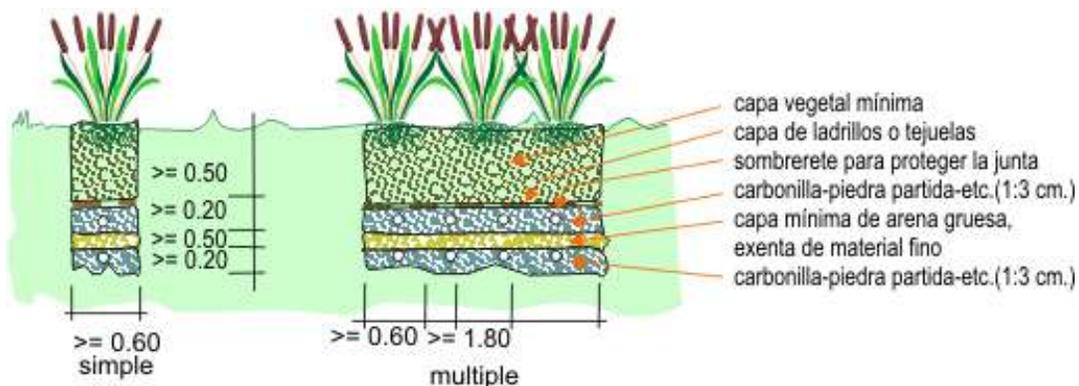
Letrinas.-

Queda prohibido el uso de letrinas en las zonas donde haya servicio de agua corriente, debiendo en este caso construirse la correspondiente cámara séptica y pozo negro, usándose inodoros o artefactos con limpieza automática de agua.-

h) Sistemas de tratamientos y purificación terciarios.- ESTE INCISO NO SE APLICARÁ A AQUELLOS INMUEBLES AFECTADOS A LA OBRA DE CLOACAS, ORD. 4114.

Para grandes emprendimientos y dadas ciertas características del suelo, se presentará un proyecto alternativo el cual deberá estar autorizado y controlado por el organismo que designe la Municipalidad.-





- i) El sistema final empleado deberá ser incluido en los proyectos y/o relevamientos de Arquitectura e Ingeniería para su visación por la autoridad municipal y posterior elevación a los Colegios Profesionales. En ellos se detallará la ubicación en el terreno, las dimensiones de las partes constitutivas del sistema y la justificación de su elección considerando el tipo de suelo existente.-
- j) En Zona "U.P." , para el conjunto de la urbanización o para cada actividad individual según el caso, deberá proveerse planta de tratamiento de efluentes compacta (química) o radicular, no podrán localizarse ninguna actividad sin la planta de tratamiento correspondiente.-
- k) Grandes Emprendimientos: Defínase como Grandes Emprendimientos los constituidos por más de diez (10) unidades de vivienda o por establecimientos hoteleros o similares con capacidad para alojar más de cuarenta (40) personas.-
En el sector afectado por el Art. 2º de la Ord. 1581/86 de la obra Red Colectora de Desagües Cloacales, no serán de exigencia obligatoria las plantas de tratamiento y purificación terciaria definidas en el Artículo 18.5. inc. h), y subsiguientes, debiéndose ajustar en un todo a las demás disposiciones establecidas en la misma.-
- l) La Dirección de Planeamiento no extenderá certificados de "Final de Obra" parciales o totales, ni aún con carácter precario, cuando las obras, bienes o actividades evacuen o puedan evacuar efluentes en contravención del presente Artículo.-

18.5.1.- DE LA ZONA SERVIDA POR RED COLECTORA DE DESAGÜES CLOACALES - **TEXTO ORD. 4249 y 4354**

En la zona con disponibilidad de Servicio de Desagües Cloacales Domiciliarios, los propietarios frentistas a la misma, deberán realizar la conexión a la red obligatoriamente, de acuerdo a lo dispuesto en el **Artículo 4º de la Ordenanza N° 4072 y sus modificatorias**, de acuerdo a la siguiente reglamentación:

18.5.1.1.- De la Tramitación para la Conexión a la Red

A los fines de la conexión a la Red Colectora de Desagües Cloacales Domiciliarios, en los tramos habilitados y una vez notificados fehacientemente por el Concesionario, el propietario y/o profesional deberán realizar las siguiente tramitación:

a) Presentación ante el Concesionario del Servicio:

Completar la solicitud de conexión a la Red de Cloacas, según ficha confeccionada por el Concesionario y acompañar a la misma de la siguiente documentación:

- Cedulón Renta Provincial
- Cedulón Municipal
- Fotocopia de Escritura.-

a.1) En los casos de obras con planos aprobados (proyectos) o registrados (relevamiento), se deberán presentar tres planos con los siguientes elementos gráficos.-

- Planta escala 1:100 ubicada en el lote y acotada respecto al mismo, indicando destino y dimensiones de los ambientes, indicando ubicación de los artefactos donde se produzcan descargas con detalle de cota con conexión y acometida.-
- Estos planos se confeccionarán de acuerdo a las Normas IRAM con la misma carátula de los Expedientes Municipales, indicando en las Observaciones: Plano de instalación y conexión cloacal.-
- Un corte mínimo en el que se indiquen las pendientes de instalación.-
- En todos los casos, se deberán indicar: materiales, diámetro, ventilaciones, etc. y toda otra información necesaria para la correcta interpretación de lo proyectado.-

a.2) En los casos de obras sin planos aprobados de proyectos y relevamiento, se deberá incorporar a la planta de sanitarios del plano general establecido en el Artículo 8.7 de la presente, el detalle de la conexión a la Red Cloacal y completar los datos requeridos Ut-Supra.-

- El Concesionario tendrá diez (10) días para expedirse a partir de la fecha de presentación de la solicitud.-
- Tratándose de locales especiales o industriales se agregarán tres (3) copias de memoria técnica con detalle de los procesos de elaboración incluyendo una lista de la materia prima a utilizarse, determinando la cantidad, calidad, caudal máximo y mínimo del efluente a evacuar, intermitencia de la descarga, proyecto de pre-tratamiento e instalaciones especiales.- Esto será de exigencia obligatoria para todas aquellas industrias establecidas en el Decreto Provincial N° 415/99, bajo Categoría I, II y III a excepción de las casas de familia.- Se exigirá la construcción de cámaras de muestreo con acceso desde la vía pública a todos aquellos casos que requerirán instalaciones especiales.-
- En aquellos casos que las instalaciones domiciliarias se encuentren por debajo de la cota de la acometida domiciliaria, deberá proyectarse cámara de bombeo.- Los volúmenes de esta cámara estarán diseñados de forma que no se produzca un excesivo tiempo de permanencia de los líquidos cloacales que puedan originar olores ofensivos por septización.-
- En aquellos casos que la conexión de la red interna a la colectora domiciliaria, se produjere a través de terreno/s colindantes, deberá adjuntarse fotocopia de la Escritura donde figure la inscripción de la servidumbre y croquis de la instalación ubicada en el predio sirviente.-
- Acta de compromiso con el usuario labrada en oportunidad de la definición de la ubicación de las acometidas, obrante en el Concesionario.-
- Certificado de Estado de Deuda, en el concepto de Obras Cloacales.-

- Abonar el cargo de conexión, según la categoría del usuario a la que pertenezca, establecido mediante Ordenanza dictada al efecto.-
- El Concesionario procederá a visar el plano y la memoria, esta última si correspondiera, entregando una copia al propietario y/o profesional.- El Concesionario llevará un Registro de Habilitados.-
- El Concesionario dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes presentará al Municipio registros de las conexiones realizadas, adjuntándose plano de las mismas y copia de la solicitud de conexiones, listado de solicitudes de conexión en trámite dentro del radio habilitado y cada vez que lo solicite, presentarán plano general con todas las conexiones.-

18.5.1.2.- EJECUCIÓN DE OBRA

Una vez visados los planos, se podrán ejecutar las obras y concluidas las mismas, solicitar la inspección pertinente de acuerdo a lo establecido en el Artículo 18.5.1.3. de la presente.-

18.5.1.3.- DE LAS CONEXIONES

- a) En los casos en que el propietario precise realizar la tapada de la cámara séptica o pozo absorbente, como paso previo a la realización de la conexión, deberá realizar la obra interna en forma parcial, sin anulación de los mismos, solicitando la inspección al Concesionario, el que realizará una primera inspección con aprobación provisoria o parcial, autorizando la conexión si la obra estuviera realizada conforme al plano.- Desde la materialización de la conexión y dentro de los quince (15) días, el Concesionario realizará una segunda inspección verificando la anulación de la cámara séptica y pozo absorbente y la realización de la obra en forma total.- En esas condiciones se dará por concluida la inspección por parte del Concesionario, no liberando la Responsabilidad Civil y Penal al usuario, que pueda traer aparejada una negligencia o error en la construcción o en la utilización de materiales de la red interna o en el cegado de los pozos absorbentes y cámaras sépticas ubicadas internamente o en la vía pública, hayan sido o no autorizados oportunamente.-
- b) En los casos de obras en ejecución u obras a ejecutarse fuera del radio habilitado para el servicio, previa presentación de la documentación arriba establecida, se solicitará la inspección de la obra interna, quedando el Expediente en estado de tramitación, hasta tanto se autorice el radio a servir y se concrete la conexión.-
- c) Realizada la inspección de las instalaciones internas por el Concesionario y estando las mismas en condiciones y aprobadas, este efectuará la conexión entre la acometida de la red cloacal y la obra interna realizada por el propietario hasta la Línea Municipal.- Si ha cumplimentado las instalaciones y conexiones pertinentes, se extenderá constancia que lo acredite y fecha de conexión al servicio.- En caso de quedar pendiente alguna tarea no sustancial, se dejará constancia indicando el plazo en el cual el usuario se compromete a completar los pendientes, quedando sujeto el usuario a las sanciones estipuladas de acuerdo al Artículo 1º Punto 18.5.1.6 de la presente.- Completado los pendientes o si hubiera que extender la constancia, el Concesionario emitirá el Certificado Final de Obra.-
- d) En los casos de piscinas familiares, natatorios o piletas públicas existentes, podrán ser conectados al pozo absorbente primitivamente destinado a líquidos cloacales para tal efecto, no siendo exigencia en este caso la tapada del mismo, verificando la Inspección, la

no comunicación del pozo con la red cloacal.-

18.5.1.4.- DE LAS INSPECCIONES

- a) Queda prohibido el vertido de los líquidos pluviales al sistema cloacal, debiendo ejecutarse los mismos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 18.4.-
- b) Asimismo, está prohibido el volcamiento de aguas de piscinas y natatorios, debiendo en ese caso cumplir con lo establecido por la Ordenanza N° 4021, Artículo 15.2.3 Inciso m)
- c) Queda prohibido ejecutar conexiones al sistema de Redes Colectoras de Desagües Cloacales por parte de particulares, siendo el único autorizado el Concesionario del Servicio.-

18.5.1.5.- DE LA CALIDAD DE LOS EFLUENTES

Las condiciones físico-químicas de los efluentes deberán cumplir con los requisitos exigidos por el Decreto N° 415/99 dictado por la DIPAS (Normas para la Protección de los Recursos Hídricos Superficiales y Subterráneos) y el marco regulador para la prestación de Servicios Públicos de Agua Potable y Cloacas en la Provincia de Córdoba, Decreto N° 529/94.-

18.5.1.6.- DE LOS HABILITADOS PARA INTERVENIR

Están habilitados para su intervención en el proyecto y ejecución de las Obras de Conexión Domiciliarias a la Red Colectora de Líquidos Cloacales:

- a) Los profesionales de la construcción habilitados por sus respectivos Colegios Profesionales y matriculados ante el Concesionario.-
- b) Los instaladores matriculados habilitados ante el Concesionario.-

Comentario: En el Art. 3° de la Ord. 4249, modificado por Ord. 4354, se reglamentan los cursos gratuitos para instaladores.-

18.6.- DE LOS SERVICIOS SANITARIOS.

a) Locales de salubridad.-

Todo edificio que se construya, deberá cumplir con la exigencia de servicios sanitarios que se indican en este artículo.-

Todo edificio destinado a la ocupación humana deberá tener un local de salubridad, que tendrá por lo menos un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión del interior. Los edificios que alojen personas de ambos sexos deberán tener servicios de salubridad separados para cada sexo, excepto en los casos siguientes:

- 1) Que el baño o toilette esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares.-
- 2) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla siguiente no sea mayor de dos retretes.-

Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo. Teatros y confiterías	Edificios de viviendas, Inst. Oficiales, Mercados, Dep. usos peligrosos	Educativos	RETRETES
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8

+ de 1000 (1)	+ de 500 (2)	+ de 175 (3)	+ de 175 (4)	
------------------	-----------------	-----------------	-----------------	--

b) Máxima cantidad de retretes.-

- 1- Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción, a partir de 1000 personas.-
- 2- Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción, a partir de 500 personas.-
- 3- Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.-
- 4- Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.-

c) Sustitución de retretes por orinales.-

En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrá sustituir retretes por orinales en la siguiente proporción.-

En edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y de escuelas, se podrá sustituir el 75% de retretes por orinales. En todos los demás edificios, el 30%. - Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso, si la fracción es menor o mayor de 0,5.-

d) Lavatorios.-

Se deberán colocar lavatorios, según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada 6 retretes exigidos según la tabla, con un lavatorio como mínimo por local de salubridad.-

La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso, si la fracción es menor o mayor que 0,5.-

e) Cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad.-

Se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación (Art. 16.).

Para los edificios mercantiles, el cálculo se basará en el número de empleados únicamente, aplicando para ello el factor de ocupación correspondiente a edificios de oficina.-

Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexos, se tomará un tercio del total para mujeres, y dos tercios para hombres.-

f) Servicios mínimos.-

En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:

- 1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera.- En la cocina o espacio de cocinar, una pileta de cocina.-
- 2) En dormitorios colectivos, no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha, cada diez personas o fracción.-
- 3) En los edificios institucionales se colocará una bañera o ducha cada diez personas alojadas o fracción y por cada sexo.-
- 4) En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un lavatorio y un retrete por aula.-

g) Surtidores de agua para beber.-

Será obligatoria su colocación en los siguientes casos:

- 1) En edificios de reunión bajo techo (excepto Iglesias), se colocarán bebederos distribuidos de forma que horizontalmente, la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar, sea de 50 metros y verticalmente, un piso.-
- 2) Cuando la capacidad exceda de 5.000 personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.-
- 3) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos, y por lo menos una por cada piso.-
- 4) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal, que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar, no sea mayor de 120 metros.-

h) Varios.-

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

Los locales de salubridad que contengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toillettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local, por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo, sin otras aberturas que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.-

18.7.- DISPOSICIONES ESPECIALES PARA SANITARIOS DE USO PÚBLICO.-

18.7.1.-OBJETIVO.-

El presente artículo tiene por finalidad regular la provisión de servicios sanitarios de uso público y privado, dentro de equipamientos urbanos de tipo comercial, gastronómico, cultural, recreacional, de carácter permanente, temporarios y transitorios.-

18.7.2.- TIPOS DE EQUIPAMIENTOS SANITARIOS.-

A los fines de la aplicación de la presente serán considerados:

- a) Equipamientos Temporarios: aquellos cuyo funcionamiento no se prolongue por un período mayor de seis meses, tales como: Balnearios, Circos, Parques de Diversiones, Exposiciones temporarias, Equipamientos de carácter recreativo, deportivo, comercial estacional y similares.-
- b) Equipamientos Transitorios: todo equipamiento destinado a albergar acontecimientos que concentren público masivo y en fechas puntuales con una duración de no más de quince días, tales como: festivales, competencias deportivas, ferias y/o exposiciones o similares.-
- c) Equipamientos Permanentes: los no contemplados en los incisos a) y b), siendo de aplicación las normas vigentes para cada caso en particular.-

Las características edilicias de los equipamientos detallados en los incisos a) y b) deberán ajustarse a las normas vigentes, debiendo en cada caso de ser estructuras desmontables o de grandes luces con coberturas de carácter precario, contar con dictamen previo favorable de la Comisión Asesora de Interpretación del Código de Edificación.-

18.7.3.- UBICACIÓN.-

- a) Los baños destinados al uso público deberán estar ubicados en el mismo establecimiento, a no más de un piso de desnivel, con acceso fácil y permanente (mientras el establecimiento esté en funcionamiento).- El punto de acceso deberá estar libre de obstáculos y deberá ser independiente para cada sexo. Todo el recorrido del acceso se hará bajo techo (salvo en el caso de espectáculos al aire libre o similares), no permitiéndose baños cuyo acceso deba efectuarse a través de ambientes familiares o dependencias destinadas a otros usos del establecimiento. Los baños para cada sexo deberán identificarse claramente.-
- b) Cuando los baños abran directamente al salón público o al exterior deberán colocarse pantallas de cerramiento completo de piso a techo o como mínimo de 2,50 mts. de altura que impidan la vista directa al mismo.-
- c) Los baños no podrán tener comunicación con cocinas y otras dependencias destinadas a elaborar o depositar alimentos y/o bebidas, no pudiendo ser éstas lugar de paso para la llegada a los baños. Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos sea contiguo, el cerramiento de separación será completo de piso a techo y de material opaco que impida las visuales directas.-

18.7.4.- DISPOSICIONES GENERALES.-

- a) Los baños deberán contar con dos sectores a saber:
 - 1- ANTECÁMARA: Donde se instalarán lavabos en el baño de mujeres y lavabos y mingitorios en el baño de hombres.-
 - 2- BAÑO: Destinados a la instalación de inodoros. Debiendo tener como mínimo un 1 m2. de superficie por recinto.-
- b) Los muros de Baño y Antecámara se ejecutarán en mampostería o paneles, revestidos al igual que los pisos con material impermeable hasta una altura de 2 metros como mínimo y su longitud comprenderá todo el perímetro de los paramentos.- El resto de la superficie y techos, de no estar revestida con material impermeable, deberá tener revoque fino con acabado al fieltro y pintura lavable.-
- c) La pendiente de pisos será hacia boca de escurrimiento ubicada en lugar accesible (tipo P.P.A.) conectada a la cañería del sistema cloacal domiciliario.- Las puertas de baños y antecámaras serán de tipo batiente o de abrir común de ancho no menor de 0,60 mts. con cierre hermético y automático.-
- d) Se emplearán únicamente inodoros de tipo sifónico, mingitorios de loza o acero inoxidable empotrados en la pared con descarga de agua automática o continua, debiendo estos últimos instalarse en la Antecámara. Cuando haya más de un mingitorio deberán colocarse pantallas separadoras distanciadas a 0,65 mts. las cuales no podrán llegar hasta el piso y deberán ser construidas con materiales de terminación impermeables.-
- e) Cuando en el baño exista más de un inodoro estarán separados por paredes de mampostería o paneles revestidos con materiales impermeables. La antecámara deberá contar con lavabos de loza o acero inoxidable de ancho mínimo de mesada de 0,50 mts. arriba de los cuales se colocarán espejos.-
- f) Los baños para uso público tendrán acceso libre para clientes y deberán mantenerse en todo momento en perfectas condiciones de higiene, pudiendo la autoridad sanitaria ordenar la limpieza, pintura o refacciones necesarias sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder. Los baños de uso público

deberán estar provistos de jaboneras (una cada 2 lavabos) conteniendo jabón. Será obligatorio proveer de papel higiénico al sector de baños donde están ubicados los inodoros. No se permitirán toallas de tela, debiendo ser éstas de papel absorbente o bien secadores automáticos eléctricos.-

- g) Queda prohibido usar los baños y las antecámaras como depósitos.-
- h) La iluminación de los baños y antecámaras no serán inferiores a 100 lux y deberán cumplimentar además en cuanto a iluminación natural, ventilación, cantidad de baños y elementos, con los Artículos 12.1 y 12.2.-

18.7.5.- DISPOSICIONES PARTICULARES.-

- a) Los equipamientos temporarios podrán instalar baterías de baños prefabricados portátiles no contaminantes. En todos los casos las unidades sanitarias a utilizar deberán ser de marca aprobada por la DAS y construidas bajo normas IRAM, debiendo contar únicamente con inodoros de sistema sifónico (pedestal o a la turca) con descarga de efluentes conectada a la red domiciliaria aprobada. En los equipamientos instalados en la rivera de los cursos hídricos la descarga será conectada a cámara estanca, desde donde deberán ser trasladados los líquidos cloacales a planta de tratamiento autorizada por la Secretaría de Obras Públicas en forma periódica, estando prohibida la descarga a sangría, pozo absorbente, campo nitrificante o cualquier sistema que no sea el arriba indicado.-
- b) Los equipamientos de tipo transitorio podrán instalar baterías de baños químicos con depósito de efluentes incorporados, con agregados de concentrados químicos, debiendo ser estos biodegradables y no contaminantes, no corrosivos ni cáusticos debiendo ser en todos los casos las unidades aprobadas por la DAS y construidas bajo normas IRAM.-
- c) Los artefactos a utilizar deberán ser de tipo sifónicos con descarga de agua u otro sistema aprobado por la DAS que garantice condiciones de salubridad e higiene aceptables, no permitiéndose artefactos que posibiliten vista o contacto directo con los efluentes depositados, debiendo ser éstos trasladados a la planta de tratamiento autorizada por el Municipio. No serán de aplicación para el caso de baños de equipamientos temporarios y transitorios de los Artículos 18.7.4. inc a), d), e) y h).
- d) Para el caso de baños de equipamientos temporarios o transitorios, el Departamento Ejecutivo por vía reglamentaria, determinará la cantidad de unidades sanitarias y exigencias particulares en relación a las características de cada caso.-
- e) En caso de utilizarse cabinas de baño del tipo de empotrar, sin terminación exterior, ésta deberá ser resuelta a través de paneles livianos, que materialicen el perímetro total y conformen los pasillos de ingreso y divisiones de baño por sexo.- En todos los casos para la autorización de habilitación de equipamiento de tipo transitorio con baños prefabricados o transitorios con baños prefabricados o químicos se deberá contar con dictamen favorable de la Comisión Asesora de Interpretación del Código de Edificación.-
- f) Los equipamientos permanentes gastronómicos del tipo patio de comidas, con área común de mesas y sillas a instalarse en galerías comerciales podrán contar con baños unificados en una batería común para éste y el resto de los locales con otro destino comercial.- Los establecimientos de tipo gastronómico a instalarse con posterioridad a la habilitación del Patio de Comidas y que no hubiesen sido contemplados en el proyecto para el dimensionamiento de baños, deberá contar

con baños propios. Como así también en el caso de establecimientos habilitados con posterioridad al 11-11-94- y que se ubiquen en galerías o Centros Comerciales ya habilitados, deberán presentar conformidad del Consorcio Comercial y contar con un dictamen favorable de la Comisión Asesora del Código de Edificación.-

- g) Los propietarios que residen en el mismo domicilio del establecimiento deberán contar con servicios sanitarios independientes para uso familiar, los cuales no podrán ser usados por el público ni por el personal del establecimiento.- A los fines del cálculo de cantidad de artefactos para los baños de uso público, se sumará al público el personal que trabaje en el establecimiento.-
- h) Las multas y clausuras serán aplicadas conjunta o alternativamente según lo determine el Tribunal de Faltas Municipal. El Departamento Ejecutivo actuará de por sí a través de Salud Pública, en los casos en que por urgencia, necesidad, impedimento del Tribunal de Faltas y causas similares así lo requieran, pudiendo disponer la clausura preventiva, hasta tanto se efectúen las correcciones necesarias para eliminar las causas que le dieron origen.-

CONDICIONES EDILICIAS: Construcciones no Permitidas o de Ubicación Restringida - Art. 19°

Artículo 19°.- CONSTRUCCIONES NO PERMITIDAS O DE UBICACIÓN RESTRINGIDA.-

19.1.-DISPOSICIONES GENERALES.-

- a) Queda prohibida la construcción de sanatorios infecciosos, curtiembres en general, saladeros de cueros, fábricas de papel, fábricas de jabón, industrias polvorizadas o que produzcan emanaciones malolientes o perjudiciales a la salud, o residuos industriales que perjudiquen en cualquier forma a la comunidad o afecten la calidad del agua de los ríos, lagos o arroyos.-
- b) Los criaderos de animales se ubicarán entre la calle Brasil, prolongación de calle Ayacucho, R.J. Cárcano, y al este hasta cumbre del Cerro. También podrán ubicarse en la zona de mataderos.-
- c) Hasta tanto se reglamente la ubicación de pistas de competencias de automóviles y motocicletas, su autorización en forma precaria, estará supeditada a la aprobación del Concejo Deliberante.-
- d) Los mataderos se ubicarán en el lugar denominado "El Pantanillo" y su ubicación precisa será establecida por la Secretaria de Obras Públicas, no pudiendo tales establecimientos arrojar las aguas servidas a ríos, arroyos, o sobre terreno natural, debiendo ajustarse en su construcción, a lo previsto en el Artículo 19.1. Inc. f), (1-2-3).-
- e) A los fines del presente Código clasifican a las Industrias de la siguiente manera:
1- INDUSTRIAS NOCIVAS: Son las que emanan exhalaciones dañosas, humo,

polvo, explosiones, etc.-

2- INDUSTRIAS MOLESTAS: Son las que presentan algunos inconvenientes detallados anteriormente, en menor proporción, o producen vibraciones o ruidos, caracterizándose especialmente por la molestia de los ruidos.-

3- INDUSTRIAS INOCUAS: Son las que no producen ninguno de los efectos anteriores; por ejemplo: imprentas, talleres de costura, mecánica de precisión, etc.

- f) Las industrias clasificadas como INOCUAS podrán instalarse fuera del radio fijado por la zona "D" (Art. 3.1.1.- Zona Industrial). Las industrias MOLESTAS Y NOCIVAS deberán radicarse dentro de la zona "D" (Zona Industrial).-
- g) Las industrias NOCIVAS y MOLESTAS ubicadas fuera de las zonas industriales especificadas precedentemente, deberán trasladarse a dichas zonas industriales.-
- h) Todas las industrias que se instalen dentro y fuera de las zonas industriales especificadas precedentemente, deberán ajustarse a las normas urbanísticas del buen arte, higiene y estética, debiendo mantener la limpieza del lote y no pudiendo tener materiales depositados que afecten la estética del lugar. Serán rechazados todos los proyectos que a criterio de la Dirección de Planeamiento no se encuadren íntegramente dentro de las normas especificadas en el presente inciso.-
- i) Autorízase la construcción de galpones, tinglados, cobertizos y en general todo edificio con cubierta de chapa metálica, fibro cemento, resinas plásticas y/o similares a las mencionadas, siempre y cuando la construcción no supere los 18 m², ya sean abiertas o cerradas y que estén ubicadas en el contrafrente de los inmuebles. Se exceptúan las construcciones destinadas a industrias, talleres o depósitos ubicados en Zona Industrial (Zona D) y aquellos que por su dimensiones y/o características no afectan la estética de las zonas, y/o todas aquellas que constituyan un motivo de interés turístico; los cuales serán aprobados o registrados según el caso, previo informe favorable de la Comisión Asesora.-
- j) En todos los casos de excepción, las chapas deberán tener tratamiento antirreflectante, con detalle de su ejecución en planos y pliegos.-
- k) Determinase que las casas de citas y hoteles alojamiento por hora, sólo podrán instalarse dentro de un radio de 5 (cinco) kilómetros en todas direcciones, a partir de la zona B, fijada por Ord. 763, debiendo guardar una distancia mínima de doscientos metros, medidos en líneas recta de cualquier ruta nacional o provincial.

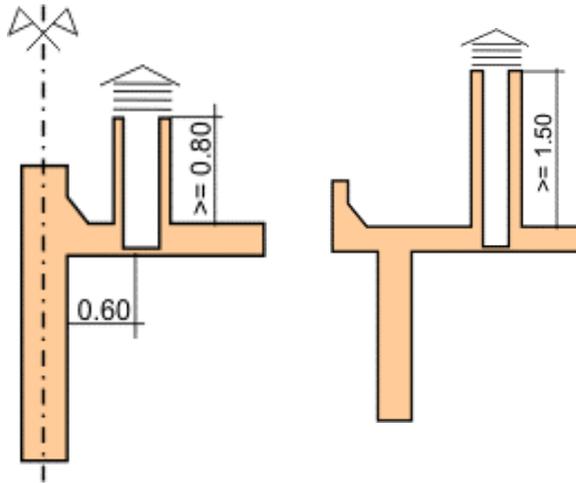
19.2.- HORNOS, CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE HUMO.-

- a) La construcción de hornos, chimeneas, conductos de humo, etc. se ejecutarán de tal manera que no causen perjuicio o molestias a los vecinos. Las chimeneas de cualquier naturaleza y los fogones y hogares que se construyen contra un muro divisorio, deberán ser aislados de este por un muro de 16 cm.- Cuando se trate de chimeneas, hornos o fraguas, que comuniquen calor al muro divisorio; el muro aislador prescripto, deberá ser construido con materiales aisladores del calor.-
- b) Los hornos industriales y fraguas que se construyan contra muros divisorios, serán separados de éstos por un vacío, a intervalo de diez (10) centímetros. Cada hogar tendrá un conducto independiente, sólo se permitirá la reunión en un sólo conducto, de los ramales secundarios de los fogones y asaderas prusianas, agregados a las cocinas económicas, interponiendo los registros correspondientes.-
- c) Delante de los hogares de calefacción, o alrededor de estufas o calóricos que quemen

combustible el piso se hará de material incombustible hasta una distancia de 40 centímetros de perímetro del hogar y dichos artefactos.-

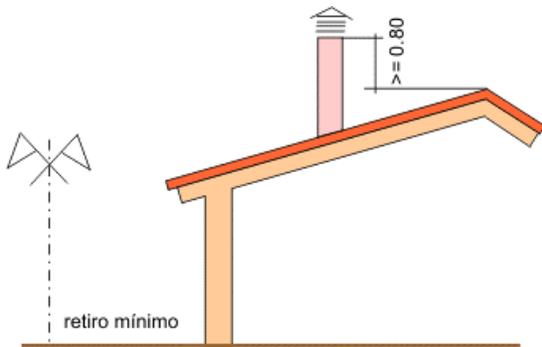
d) Los conductores metálicos de humo no podrán estar a menor distancia que 15 (quince) centímetros de todo material combustible.-

e) Todo conducto de humo se elevará por lo menos 0.80 mts. sobre el nivel de todo muro al techo de la casa a la cual pertenece; o sobre los muros o techos de las casas vecinas si éstos tuvieran mayor altura que aquellas. Siendo terraza accesible, se elevará a 1,50 mts.-



f) Al construirse un edificio a mayor altura de las casa linderas el propietario del nuevo edificio deberá elevar los conductos de humo que hubiese adosados a la medianera, hasta la altura indicada en el inciso a) de este artículo.-

g) Estos conductos se construirán de cemento armado, mamposterías de ladrillos, hierro, chapa u otro material adecuado, a juicio de la Dirección de Planeamiento.-



h) La Dirección de Planeamiento no concederá ningún permiso para el funcionamiento de hogares, hornos, calderas, fraguas, generadores de vapor, cocinas, etc. en los cuales no se quemen íntegramente los combustibles empleados.-

i) En previsión de la salida de hollín, como consecuencia de una combustión incompleta, la Dirección de Planeamiento, exigirá la colocación de aparatos interceptores de hollín, aprobados por la misma, previo ensayo y comprobación práctica de su resultado.-

j) Los caños de salida de escape de motores a explosión, deberán terminar en una cámara

subterránea. (Silenciador).-

ESPECIFICACIONES GENERALES - Art. 20°

Artículo 20.- TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS.-

20.1.- Cimientos.-

Todo cimiento tendrá el ancho y la profundidad necesarios para soportar las cargas a que será sometido y como mínimo tendrá un ancho que exceda 15 (quince) centímetros el espesor de muro que deba soportar.-

20.2.- Capa Aisladora.-

En todo muro y también en las cercas y verjas, se colocará al nivel del piso y abarcando todo el ancho del muro, una capa aisladora horizontal. En el caso de muros de sótanos o ambientes, o edificios a distintos niveles de piso, es obligatoria la ejecución de capa aisladora vertical.-

20.3.- Muros.-

Los muros, medianeros o no, que separen edificios vecinos del mismo o diferentes propietarios, se construirán de piedra, ladrillos u otro material incombustible, debiendo tener un espesor tal que según el material y el sistema de construcción empleados, protejan suficientemente los locales que encierren de las acciones climáticas.-

20.4.- Revoques.-

El revoque es obligatorio, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o el uso de ladrillos vistos, o materiales especiales, se opongan a ello. En cualquier caso, los ambientes deberán estar suficientemente defendidos de los agentes climáticos.-

20.5.- Muros medianeros.-

Si los muros son medianeros y se ejecutan con materiales que no sean ladrillos comunes, se solicitará conformidad del medianero, o en caso contrario se ejecutarán de ladrillos comunes de 30 (treinta) o 45 (cuarenta y cinco) centímetros de espesor, según las necesidades de la estabilidad y resistencia.-

20.6.- Estructuras Resistentes y su cálculo.-

Las columnas, bases, vigas y losas de hierro y hormigón armado, no podrán embutirse más allá del eje del muro del vecino o medianero, salvo en caso de existir servidumbre conformada por escritura pública.-

El cálculo y ejecución de las estructuras, se ajustará a lo establecido en los Reglamentos y Normas vigentes en la materia, Ley 6138, Dec. 382, de Estructuras Sismoresistentes. Siendo el único responsable de los mismos el profesional a cargo de la Conducción o Dirección Técnica de la obra.-

20.7.- Disposiciones relativas a todas las zonas del Área Central y corredores.-

Las superficies destinadas a terrazas planas deberán tener destino específico, por ej.: tendedores, solarium, piletas de natación, canchas deportivas, etc; de otra manera deberán ser inclinadas con tratamiento de revestimientos que no produzcan reflexión de la luz.-

Se prohíbe el uso de terrazas como depósitos de materiales, mercaderías, rezagos, etc., al descubierto, apuntando a preservar las visuales desde los puntos altos de la ciudad y de construcciones de mayor altura.-

Están expresamente prohibidos los tinglados de chapa metálica, así como todo material a la vista cuando produzcan reflexión de la luz o molestias a los usuarios de construcciones vecinas. En todos los casos para las construcciones de grandes luces, se requiera un informe previo favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano, para su aprobación ante el Departamento de Obras Privadas.-

Los espacios destinados a retiros de frente que no estén afectados a la ampliación de vereda, serán destinados exclusivamente a jardines parqueizados.

Todo espacio exterior deberá ser tratado con solados semipermeables cuando no estén destinados a playas de maniobras.-

Los muros medianeros, en todas las zonas, deberán ser resueltos dando continuidad a los materiales de fachada. Si ésta no tiene un tratamiento especial, deberá de todos modos resolverse las medianeras con tratamientos que atemperen el impacto visual del muro ciego.-

Las cabinas de ascensores, tanques, tendedores, instalaciones especiales, conductos de ventilación, lavaderos y todas otras construcciones complementarias que aparezcan sobre el nivel de terraza, debe ser resuelto como una unidad arquitectónica integrada al resto del edificio a través de la continuidad formal y de materiales de fachada evitando ser percibidos como áreas residuales, debiendo sus características estar expresamente indicadas en el plano que ha de ser presentado ante la Dirección de Planeamiento.-

No se permitirá la visión en fachada de las características de tinglados, cubiertas con chapa ondulada, hierro galvanizado, etc., cuando éstas produzcan impacto no

deseado en la imagen urbana. Las construcciones que por sus características funcionales y/o resolución tecnológica empleen cubierta de chapa, hierro o similares, como así también las construcciones de grandes luces (más de 5,50 m.) o de gran impacto formal requerirán para su aprobación un informe previo de la Dirección de Planeamiento, para su aprobación ante el Departamento de Obras Privadas.-

SEGURIDAD - Art. 21°

Artículo 21.- LA SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

21.1.- DE LA CONSERVACIÓN.

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad o estética.-

El aspecto exterior de un edificio, se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Código a ese efecto; se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar. Asimismo deberán conservarse en perfecto estado, los toldos y marquesinas sobre vía pública.-

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este artículo, se realizarán los trabajos por Administración Municipal y a costa de aquel.-

21.1.1. NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS Y LUGARES PARA GUARDA DE VEHÍCULOS - Texto incorporado por Ordenanza 4694

Adhiere a la Norma **NAG 419** - Normas Generales para Estacionamiento y Lugares de Guarda de Vehículos

ENARGAS ENTE NACIONAL REGULADOR DEL GAS

NORMAS PARA EL USO DE GAS NATURAL COMPRIMIDO EN AUTOMOTORES NORMA NAG 419

(Normas Generales para Estacionamientos y Lugares para Guarda de Vehículos)

GEN° 1-119

PARTE I

NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTO

1.1 Los vehículos propulsados con GNC se estacionarán en lugares permitidos para estacionamiento normal en calles, avenidas, carreteras y playas abiertas alejadas de fuentes de calor artificial y fuegos abiertos.

1.2 Cuando el vehículo se estacione en lugares cerrados por un lapso superior a 8 horas será obligación del propietario cerrar la válvula de bloqueo primaria.-

1.3 **CARTELES**

1.3.1 Serán construidos de chapa metálica con letras negras de 7 cm. de altura sobre fondo amarillo, conforme con la norma IRAM correspondiente.

1.3.2 En los lugares públicos cerrados para guarda de vehículos propulsados por diferentes combustibles el sitio destinado a vehículos propulsados con GNC deberá identificarse con carteles con la leyenda "Vehículos propulsados con gas". Contará además con carteles con la leyenda "Prohibido fumar".

1.4 **MATAFUEGOS**

1.4.1 En garajes públicos cerrados en la zona destinada a vehículos duales se proveerán matafuegos construidos e instalados de acuerdo a las Normas IRAM correspondientes.

1.4.2 Los matafuegos requeridos serán de polvo seco triclase de base potásica de 10 kg. Se instalarán a razón de 50 g de dicho producto por cada m² de superficie del lugar afectado. Mínimo un extintor.

PARTE II

CARACTERÍSTICAS DE LOS LUGARES CERRADOS PARA GUARDA DE VEHÍCULOS

1.1 Todos los lugares cerrados destinados a la guarda de vehículos se ajustarán a las normas vigentes en la materia y a lo indicado seguidamente. Contarán asimismo con la correspondiente aprobación de autoridad competente.

1.1.1 Estarán ubicados preferentemente en planta baja o pisos altos.

1.1.2 Poseerán adecuada ventilación natural

De no cumplir con este requisito contarán con ventilación forzada con una renovación de 20 volúmenes por hora de la zona afectada por los automotores.

Los extractores utilizados contarán con motores del tipo seguridad aumentada y no poseerán elementos eléctricos ni mecánicos productores de chispas.

1.1.3 Cuando en la zona de guarda se ubiquen vehículos propulsados por distintos tipos de combustibles deberá existir un lugar destinado preferentemente a vehículos propulsados con GNC en donde se agruparán los mismos.-

1.1.4 Estarán alejados 3 m de toda fuente de ignición o fuegos abiertos.

1.1.5 La iluminación del lugar deberá ser del tipo blindado, a prueba de explosión.

1.1.6 Los lugares de guarda situados en subsuelos deberán poseer además de las exigencias indicadas, ventilación forzada en forma permanente de una capacidad similar a la indicada en 1.1.2

1.1.7 De no poseer ventilación forzada permanentemente se instalará un sistema de detección automática de gas constituido por narices detectoras ubicadas a nivel de techo que accionen una alarma visual y acústica ubicada en un lugar donde exista la presencia permanente de personal. La alimentación del sistema se efectuará de la red de energía eléctrica y por batería.-

Se colocará una unidad detectora cada 100 m² de superficie afectada, como mínimo dos unidades, su instalación será del tipo blindada y actuarán al 25% del límite inferior de concentración peligrosa del GNC.

1.1.8 Cuando sobre los garajes públicos situados en subsuelos existan edificios destinados a viviendas, las aberturas de cualquier ambiente de las mismas, deberán estar alejadas por lo menos 3 m desde los orificios de ventilación de los garages.

1.1.9 En los garages ubicados en casas de familia se aconseja evitar las comunicaciones directas con el interior de la vivienda, especialmente cuando aquellos tengan ventilación deficiente.

En el caso de que éstos se encuentren ubicados bajo nivel contarán con adecuada ventilación natural.

PARTE III

1. Inconvenientes y accidentes

1.1 pérdidas, encontrándose en ruta

- a) tratará en lo posible de alejarse de la ruta principal ubicándose en alguna calle secundaria.
- b) Procederá a parar el motor, y cerrar la/s válvula/s de maniobra del (de los) cilindro/s con GNC
- c) No accionará dispositivos de instalación eléctrica
- d) Deberá tenerse muy en cuenta que no se debe fumar, utilizar luces del automotor, ni poner en marcha el motor nuevamente.

1.2 Como proceder en caso de accidente

En caso de accidente en tránsito debe procederse de la siguiente manera:

1.2.1. Cuando el accidente no afecte al cilindro y sus elementos constitutivos

a) Accidentes con fuego

Debe utilizarse rápidamente el extinguidor que obligatoriamente poseerá cada vehículo, consumida la carga de aquel y no habiéndose extinguido el fuego, deberá recurrirse a mantas, tierra, etc.

b) Con desperfectos mecánicos:

Si el accidente, choque, vuelco, etc. afectara la seguridad de tránsito de la unidad, deberá solicitarse el auxilio correspondiente, y de ser posible retirar el vehículo a un costado de la ruta o calle.

1.2.2 Cuando el accidente afecta al cilindro o a sus elementos constitutivos.

a) Recomendaciones generales

En caso de pérdidas de GNC, ocasionadas por accidente se procederá a alejar a todas las personas del área en que se produce el escape de gas eliminando simultáneamente todo foco de ignición.

- b) si existen pasajeros se detendrá el vehículo y bajarán éstos
- c) Se mantendrá las personas alejadas del lugar del accidente, excepción hecha de aquellas que deban operar para evitar un siniestro.
- d) Se tratará de cerrar la válvula de bloqueo primaria, de no ser posible se intentará obturar el conducto por el que se produce la pérdida, interrumpiendo el flujo de gas.
- e) De ser necesario se requerirá la cooperación de personal policial y bomberos de la zona para el cumplimiento de todas las medidas a tomar.
- f) Mantener el cuerpo del recipiente tan frío como sea posible por medio de chorros de agua, y otro medio apropiado.

1.2.3 Accidentes sin incendio

En caso de que se pueda trasladar el vehículo, se efectuará dicha maniobra hasta llevarlo a un lugar que no implique peligro, el traslado no debe ocasionar averías, daños a válvulas o cañerías.

1.2.4 Accidentes con Incendio

- a) En caso de accidente con incendio, se procederá a aplicar de ser posible, grandes cantidades de agua en todas las superficies expuestas al calor. En especial a el, o los cilindros de gas.
- b) Si la válvula a cerrar está en la zona de incendio, se considerará la posibilidad de practicar su cierre protegiéndose con abundante agua y otros elementos, procediéndose con cautela para evitar todo retroceso de las llamas.
Si el incendio no es grande, se puede extinguir por medio del matafuego portátil de la unidad, dirigido al punto de descarga del gas.
- c) Si el incendio no se puede apagar y el agua no es lo suficiente para enfriar el cilindro, siempre que se note un aumento de presión y mayor volumen del fuego, habrá que considerar la posibilidad del alejamiento de todas las personas a lugar seguro.
- d) Siempre que el cilindro esté lo suficientemente refrigerado por el agua y el incendio no implique mayor riesgo, no se procederá a extinguir el fuego hasta que las pérdidas sean eliminadas.

PARTE IV

1.- Instrucciones para cargar GNC

En los surtidores, próximos a las mangueras y colgados en lugar visible habrá un cuadro con las siguientes leyendas (para instrucción del operador)

- a) Identifique el vehículo a cargar por la calcomanía de habilitación
- b) Verifique el cumplimiento de los carteles que alertan no fumar en la zona.
- c) Haga estacionar el vehículo en lugar adecuado, parar el funcionamiento del motor y que se aplique el freno de mano, invite a continuación al conductor a descender del vehículo a efectos que colabore y verifique las operaciones.
- d) Verifique que todos los equipos eléctricos, incluido sistema de radio, estén fuera de funcionamiento.

- e) Verifique el certificado comprobando que el sistema está encuadrado en las reglamentaciones vigentes.
- f) Verifique que no haya fugas en el circuito de gas antes de recargar el o los cilindros.
- g) Observe que la zona de la válvula de carga esté limpia y en buenas condiciones.-

2. Procedimiento para realizar la carga

Contiguo al cuadro anterior, o en el mismo, en tamaño adecuado deberán figurar las siguientes instrucciones:

- a) Asear si corresponde y retirar el tapón protector de la boca de conexión de la válvula para carga del vehículo.
- b) Fijar el Terminal de la manguera en la boca de conexión de la válvula de carga.
- c) Recomendar que no se produzca movimiento de vehículos durante la operación, en la zona contigua al surtidor
- d) Abrir lentamente la válvula de transferencia de GNC desde la manguera hacia el cilindro (el gas debe introducirse lentamente para evitar choque en la carga y un incremento rápido de la temperatura)
- e) Cerrar la válvula de transferencia una vez completada la carga. El conductor debe verificar especialmente esta operación.
- f) Desconectar cuidadosamente la manguera desde la boca de la válvula y permitir ventear el gas remanente en aquella
- g) Retornar la manguera a la posición correcta en el punto de suspensión correspondiente.-
- h) Verificar después de la carga que no haya pérdidas en el circuito de gas.
- i) Indicar al conductor cuando puede ascender al vehículo para poner en marcha el motor de la unidad.-

3. Vehículo fuera de servicio

Cuando el vehículo propulsado con GNC sale de servicio por mucho tiempo, se cerrará la válvula de bloqueo primaria y se pondrá el motor en funcionamiento hasta que el gas dentro de cañerías y equipos se haya consumido en su totalidad.

4. Identificación

Los vehículos duales, convertidos o diseñados para operar con GNC llevarán en la parte posterior en un lugar visible y en caracteres indelebles, la leyenda: "Propulsado con GNC".-

Este Texto fue incluido en Código de Edificación por Ordenanza 4694

21.2.- CONSTRUCCIONES PELIGROSAS.-

Una obra se considera en mal estado de seguridad, o que constituye un peligro a las vidas humanas, cuando esté vencido alguno de sus muros; cuando presente grietas peligrosas; cuando las fundaciones estén en mal estado; cuando la estructura resistente esté visiblemente resentida.-

a) Notificación al propietario.-

Cuando una construcción fuera declarada en estado de peligro, se notificará de hecho al propietario, señalándole las medidas que debe tomar, y fijándole el plazo en que debe realizarlas.-

Cuando el propietario no habitase la casa y se ignorase su domicilio, se publicará la notificación por medio de dos diarios, por el término de quince (15) días.-

b) Peligro de inminente derrumbe.-

Cuando el peligro de derrumbe fuere inminente, la Municipalidad podrá ejecutar la demolición por cuenta del propietario, sin trámites de publicación, pero labrándose un acta ante escribano público en el lugar del hecho, con dos testigos de reconocida solvencia moral, dejando constancia de las razones del peligro, agregando fotografías de la propiedad.-

Esta acta será refrendada por un ingeniero Municipal y otro ingeniero designado especialmente para ese acto, por la Municipalidad.-

c) Reinspección de Obras.-

Dentro de los tres (3) días de notificada una Orden de Demolición o Refacción, siempre que no sea peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección del Ingeniero Municipal, acompañado por un perito que nombrará aquel a su cargo.-

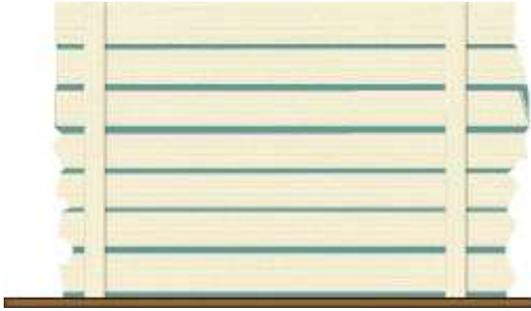
En caso de desacuerdo entre el perito y el Ingeniero Municipal la cuestión deberá radicarse en la Justicia Ordinaria.-

d) Rebeldía.-

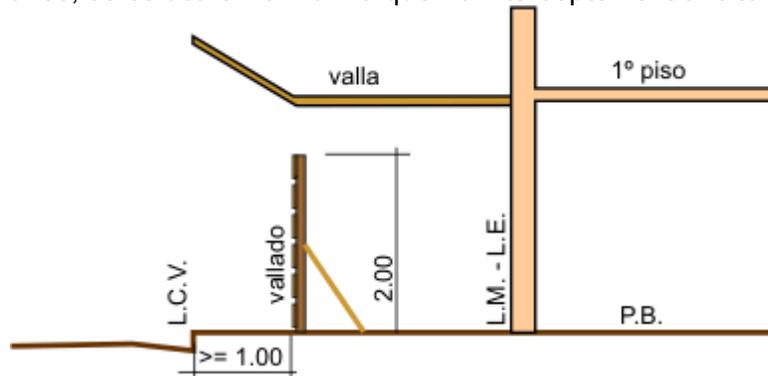
En todos los casos, si transcurridos tres (3) días de la notificación, o (15) quince de la publicación en los diarios el propietario no se presentase, la orden Municipal será cumplida y a costa del propietario.-

21.3.- DEFENSAS AL PUBLICO EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.-
--

- a) Las demoliciones, excavaciones, apuntalamientos, etc. que se realicen en las obras, se ejecutarán de manera que no perjudiquen las casas vecinas, ni las demás personas, debiendo el Constructor ejecutar los apuntalamientos y tomar las medidas de precaución necesarias.-
- b) Antes de proceder a la demolición de cualquier muro medianero que pertenezca a locales del vecino, es obligación del constructor colocar en toda la altura del mismo, un tabique provisorio de madera, o similar empapelado, y que sea aceptable como obra provisoria por la Municipalidad.-
- c) Cuando se demuela una obra sobre una calle, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar incomodidad o peligro a los transeúntes colocando las defensas adecuadas.-
- d) Cuando se excaven sótano o subsuelos, deberán tomarse las precauciones necesarias con los muros contiguos, apuntalando las obras existentes que puedan perjudicarse con las excavaciones. Las bases de fundación de los mismos, estarán a 0,30 mts. como mínimo bajo su piso, y los muros tendrán el espesor que requiera su estabilidad para cualquier caso.-



- e) Los puntales que sean necesarios para asegurar las fachadas de las construcciones, se colocarán en forma que no intercepten el tránsito.-



- f) Para la ejecución de las obras sobre Línea Municipal, es obligatoria la construcción de un vallado de madera o chapas, de 2,00 mts. de altura y a una distancia mínima de 1.00 mts. hacia adentro del cordón de la vereda.- Estos deberán ser ejecutados de manera tal que impidan totalmente la visual, tanto desde la vereda, como del interior de la obra en construcción, debiendo reunir las condiciones de seguridad y solidez necesarias.-
- g) Si la obra, por su magnitud, excesiva tardanza en la ejecución prolongara la molestia al público, se obligará al retiro de tal valla, ubicándola en el primer piso alto.-
- h) Durante la ejecución de los revoques de fachada, se rodeará el andamio con arpilleras para impedir la caída del material a la vía pública.-
- i) Está prohibido arrojar materiales o escombros desde los pisos altos al suelo, sino por medio de baldes, caños o ascensores.-

CÓDIGO DE FALTAS - Art. 22°

Artículo 22.-

22.1.- PENALIDADES.-

Toda infracción al presente Código será penada con sanciones y las multas cuyo monto será graduado según su naturaleza o gravedad y de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 1066 Código de Faltas.-

Su imposición de penalidades no releva a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor, o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron.- **TEXTO ORD. 4034**

22.2. RESPONSABLES.-

Las penalidades determinadas en el Artículo 22.1. serán aplicadas al Propietario, Constructor, Proyectista o Director Técnico, según corresponda.-

22.2.1.- SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO.

- a) Falta de permiso para lotear, fraccionar y/o subdividir y todo lo concerniente al cumplimiento de provisión de instalaciones, servicios y obras obligatorias de acuerdo al presente Código.-
- b) Falta de ejecución de cercas, veredas y ochavas o ejecución no reglamentaria de las mismas, como así la falta de renovación cuando sea necesario.-
- c) Publicidad por venta de lotes no aprobados.-
- d) Ejecución de obras que requieran permiso Municipal sin la intervención de los profesionales necesarios de acuerdo a las Leyes de colegiación profesional en vigencia.-
- e) Toda violación al presente Código que dependa de su proceder.-
- f) Ejecución de obras sin el correspondiente Permiso Municipal.-

22.2.2.- SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL CONDUCTOR O DIRECTOR TÉCNICO DE LA OBRA:

- a) Falta de habilitante Profesional.-
- b) Ejecución de obras sin el correspondiente Permiso Municipal.-
- c) Ejecución de obras no conforme con la documentación aprobada.-
- d) Falta de cartel y documentación aprobada en obra.-
- e) Violaciones al Presente Código que dependan de su proceder profesional.-
- f) Incumplimiento de las disposiciones sobre Técnica Constructiva.-

22.2.3.- SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA O RELEVADOR.

- a) La inexactitud o falsedad de datos en los planos.-
- b) Toda violación al presente Código que dependa de su proceder profesional.-

22.3.- DEL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE PENALIDADES.-

La Dirección de Planeamiento llevará un Registro donde anotará las penalidades impuestas a cada Empresa y/o profesional.-
El Departamento Ejecutivo publicará mensualmente la nómina de sancionados y el motivo.-

COMISIÓN ASESORA - Art. 23°

Artículo 23.-

23.1.- DICTAMEN -

El Consejo de Planificación Urbano Ambiental, aparte de las funciones y competencias que le otorgan la Carta Orgánica Municipal, la Ordenanza N° 4951 y sus modificatorias y la presente Ordenanza, deberá ser consultado y dictaminará, con carácter no vinculante, en los siguientes temas:

- a) Los Proyectos ingresados en la Direcciones de Planeamiento, Obras Privadas y Catastro que planteen dificultad de interpretación o encuadramiento.-
- b) Proyectos en tratamiento según lo establecido en el Artículo 4.1.12 y concordantes de la Ordenanza N° 4.021-

Artículo modificado por Ordenanza 5344 - Vetada e insistida promulgada el 3/1/11

23.2.- CONVOCATORIA e INTEGRANTES.-

23.3.- CARÁCTER y FUNCIONAMIENTO.-

Artículos 23.2 y 23.3, DEROGADOS por Ordenanza 5344 - Vetada e insistida promulgada el 3/1/11

AREAS DE APLICACION - Art. 24°

Texto Ord. 4050:

Artículo 24°.- Cuando se mencione en el presente Código un área de aplicación con determinada nominación, sea Secretaría, Dirección, Departamento, y las mismas hubieren cambiado de nominación o no existieren, siempre será la máxima autoridad del área de aplicación la que en última instancia resolverá sobre el tema en cuestión si así el caso lo exigiera.