



**Municipalidad de Salsacate
Departamento Pocho
Provincia de Córdoba**

ORDENANZA N°: 21/2025

**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
DE LA MUNICIPALIDAD DE SALSACATE**

**Sancionada
14/11/2025**

ORDENANZA N° 21/2025

FUNDAMENTOS

La redacción del Código de Edificación de la localidad de Salsacate, se formuló y organizó con las normativas vigentes aplicables al diseño, construcción, ampliación y mantenimiento de edificaciones dentro del ejido municipal. Su objetivo es garantizar construcciones seguras, funcionales y acordes al entorno urbano y natural de la localidad.

Incluye criterios técnicos sobre seguridad estructural, instalaciones, higiene, accesibilidad, uso del suelo y demás disposiciones necesarias para un desarrollo urbano ordenado y sostenible. Este compilado sirve como referencia para profesionales, constructores y autoridades locales en la evaluación y aprobación de obras.

Este trabajo se realizó en forma conjunta con la Municipalidad de Salsacate y el I.P.E.T. 170 "Padre José Gabriel Brochero" de la localidad de Salsacate.

Agradecemos la colaboración del colegio de Maestros Mayores de Obras de la Provincia de Córdoba, que nos aportó un código base, donde el mismo fue adaptado a las características e idiosincrasia de nuestra localidad. También agradecemos la colaboración de la Oficina Técnica de la Municipalidad de Mina Clavero que nos aportó documentación al respecto.

En uso de atribuciones conferidas por Ley
EL CONCEJO DELIBERANTE DE SALSACATE

Sanciona con fuerza de

O R D E N A N Z A

ÍNDICE

- **CAPÍTULO 1- GENERALIDADES – NOMENCLATURA.**
- **CAPÍTULO 2- DE LA ADMINISTRACIÓN.**
- **CAPÍTULO 3- NORMAS VOLUMÉTRICAS.**
- **CAPÍTULO 4- DE LA EDIFICACIÓN.**
- **CAPÍTULO 5- MEDIOS DE EGRESO.**
- **CAPÍTULO 6- DOTACIÓN SANITARIA.**
- **CAPÍTULO 7- NORMAS CONSTRUCTIVAS – MATERIALES.**
- **CAPÍTULO 8- NORMAS DE SEGURIDAD.**
- **CAPÍTULO 9- SEGURIDAD HACIA TERCEROS – VÍA PÚBLICA
Y VECINOS.**
- **CAPÍTULO 10- URBANIZACIÓN.**
- **CAPÍTULO 11- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**
- **CAPÍTULO 12- DEL IMPACTO AMBIENTAL.**

Art. 1º) LISTA DE DEFINICIONES.

Acera: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la línea municipal o de edificación, destinado al tránsito de peatones.

Alero: Elemento no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de Fachada: Altura permitida a las fachadas medidas sobre la línea de edificación desde el “Nivel municipal”.

Ampliar: Aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.

Anuncio: Todo lo que se constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, letreros, carteles o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico, que persigan fines lucrativos. Se distinguen los simples de los luminosos, éstos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas ex -profesas.

Ante baño: Ver Vestíbulo

Ascensor: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para levantar o descender personas y cosas. - Este Término no incluye los guinches, correas, y sinfín, conductores a sinfín, conductores a cadenas y mecanismos similares.

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

Cochera: Ver GUARDACOCHEs.

Comedor: Local comunicado directamente a la cocina, y cuyo uso depende de ésta.

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

Cornisa: Ver Alero.

Cota del Predio: Cota del “Nivel Municipal” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto de la línea municipal que corresponda al frente del predio y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en la presente resolución.

Cuerpo Cerrado: Es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

Chimenea: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Despensa familiar: local destinado en viviendas para guardar alimentos en cantidad.

Dirección: Cada una de las secciones administrativas que intervienen en la aplicación del presente Código (v.g. Dirección de Obras Privadas, Dirección de Catastro, etc.)

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

Estructura: Armazón y todo elemento resistente de un edificio o construcción.

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

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

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

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

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

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

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

Fraccionamiento: Toda la división de terreno que no origine fracciones de superficie menor a los diez mil metros cuadrados de superficie. Sin apertura de calles.

Frente: línea comprendida entre divisiones laterales y que limita un predio con la vía pública o línea municipal.

Fondo: Espacio que en un predio queda libre de edificación por encima del plano horizontal denominado arranque y limitado por los planos verticales que pasan por las líneas divisorias posterior y laterales y por la línea de fondo.

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente, que puede estar cerrado con vidriera o mampara.

Grado de aprovechamiento: relación entre los volúmenes edificados y edificables de un predio: $G.A = \text{volumen edificado} / \text{volumen edificable}$.

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

Hall: Ver vestíbulo.

Índice de espacio de piso: relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote.

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

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

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

Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

Áreas de Urbanización Diferida: Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

Áreas Particulares: Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos que se definirá por medio de Ordenanza.

Las Áreas Particulares se dividen en:

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

b) Áreas Institucionales: Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semipúblicos.

c) Áreas de Refuncionalización: Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen un renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

d) Áreas de Reserva: Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado. Están incluidas en esta categoría: Áreas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos.

e) Áreas Verdes: Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

Carácter Urbanístico: Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

Centro de Manzana: Espacio cuya proyección sobre el Plano Horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de edificación asentados sobre las líneas de frente interno.

Corredor: Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

Edificio entre medianeras: El que se extiende hasta las líneas laterales divisorias de la parcela.

Edificio de Perímetro Libre: Aquél cuyos parámetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

Espacio Urbano: Se considera espacio urbano:

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

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

Línea Municipal (L.M.): La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela. Esta marca lugares públicos actuales o futuros.

Línea de Frente Interno (L.F.I.): Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma. Solamente se podrá avanzar de esta línea de frente interno con edificaciones que no excedan de las alturas y porcentajes de ocupación para dicho espacio.

Línea municipal de esquina (L.M.E.): línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.

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

Local Habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baños, inodoros, despensas, pasajes, pasillos, vestíbulos, depósitos y similares.

Loteo: Todo parcelamiento de terreno en lotes de cualquier superficie y en el que se incluya la apertura al uso público de calles aun cuando las mismas fueran prolongación de otras existentes.

Lugar para Carga y Descarga: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos puedan entrar y salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la línea pública.

Luz del día: luz que reciben los locales en forma natural y directa.

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

Marquesina: Alero sin punto de apoyos que avanza sobre la entrada o frente de un edificio.

Muro exterior: muro de fachada, divisoria, de patio o frente a galería, pórtico.

Muro interior: muro que no sea exterior.

Nivel Municipal: Las cotas serán fijadas por la municipalidad para el parámetro horizontal del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente del predio y referido al Plano de Compensación de la Nivelación General de la Municipalidad.

Obras: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición o urbanización.

Ochava: Ver línea municipal de esquina.

Office: Ante cocina, ante comedor.

Palier: Descanso o relleno al nivel de los pisos.

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

Plan de Vivienda: A los fines dispuestos en el presente código se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso

de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 3 (tres) unidades de vivienda.

Playa de Estacionamiento: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.

Predio: Lote de terreno.

Predio de Esquina: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la línea pública.

Predio intermedio: el que no es predio de esquina.

Reconstruir: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba, sin alteración de formas o medidas, rehacer una instalación.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformas: Modificar o alterar una edificación por supresión o agregación de elementos sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Modificar o alterar una instalación sin aumentar la existente.

Inodoro: Ver Toilete.

Semisótano: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura al nivel de un patio o vereda; se computa como un piso.

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos de un semisótano.

Subdivisión: Todo parcelamiento de terreno que origine hasta diez lotes, y no implique aperturas de nuevas calles.

Superficie Cubierta Edificable: que varía según la ubicación del lote dentro del municipio teniendo en cuenta el F.O.S y F.O.T

Superficie Cubierta: Total de las superficies parciales de los locales, entrepisos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc. que componen todos los pisos de un edificio con exclusión de aleros y cornisas cuyo volado sea igual o inferior a 0,50m.

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, locales de salubridad y otros que sean de uso general del edificio.

Superficie Edificada: Porción de la superficie de terreno de un predio, ocupada por un edificio con exclusión de los muros de cerca o tapias.

Tabique: Muro delgado no apto para soportar cargas.

Tapia: Muro de cerca construido sobre los ejes divisorios de predios, libre de toda edificación adosada al mismo; se distinguen los muros de cerca delanteros ubicados entre la fachada y la línea municipal y los muros de cerca de fondo ubicados entre la línea de fondo y los ejes divisorios posteriores del predio.

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

Toilette: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más de un inodoro, un bidet y un lavabo.

Uso: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.

Unidad de uso: recinto funcionalmente independiente.

Uso Comercial: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se trafica o almacena cosas para su comercialización.

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

Uso del Suelo Residencial: El efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.

Uso del Suelo Rural: El destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables, y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

Uso del Suelo Institucional: El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.

Uso del suelo Industrial: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elabora o transforma materiales, productos o cosas, al lugar donde se almacenen las materias antes o después de su industrialización, su aprobación dependerá de las autoridades municipales siempre cumpliendo con la seguridad y el ambiente.

Vereda: Ver Acera.

Vestíbulo: Local y conexión de otros de destino definido.

Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, plazoletas y parques).

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

Vitrina: escaparate, caja compuerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicados con locales.

Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.

Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones, que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

Vivienda Colectiva: Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda

Permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc.

Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

Volumen Edificable: Espacio que en cada predio está comprendido entre el plano horizontal al nivel de la “Cota de Predio” y las superficies directrices cuyos perfiles están autorizados por este Código.

Volumen Edificado: Espacio ocupado por la edificación existente en el predio por encima del plano horizontal al nivel de la “Cota de Predio”. Las galerías integran este volumen.

Volumen no conforme: espacio edificado por fuera del “volumen edificado”.

Zona: Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por el presente Código.

Art. 2º) ABREVIATURAS.

D.E Departamento Ejecutivo Municipal.

Dto. Decreto.

L.M. Línea Municipal.

L.F. Línea de Fondo.

L.E. Línea de Edificación.

L.M.E. Línea Municipal de Esquina.

Resol. Resolución.

Ord. Ordenanza.

O.S.N. Administración Gral. de Obras S. de la Nación.

P.E.N. Poder Ejecutivo Nacional.

C.P.I.A Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.

D.L. 1332 Decreto ley n°1332-C-1956 (Prov. de Córdoba)

D.R. 2074 Decreto Reglamentario 2074-C-1956 (Prov. de Córdoba)

CAPÍTULO 1
GENERALIDADES- NOMENCLATURAS
GENERALIDADES
DEL TÍTULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES

TÍTULO

Art. 3º) Esta ordenanza será conocida y citada como el “Código de Edificación”.

ALCANCES

Art. 4º) Las disposiciones de este Código alcanzan a todos los asuntos que se relacionan con: construcción, modificación, ampliación, refacción, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, loteo, fraccionamiento y subdivisión y uso de terrenos en todo el ámbito de la municipalidad de Salsacate. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no se interpretará como limitación de la ampliación de este Código a cualquier otro aspecto no previsto en la misma.

Art. 5º) OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

El propietario, usuario, profesional o empresa, comprendido en los “ALCANCES DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, se presume que conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

Art. 6º) IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional. Así mismo, es obligatorio el uso del Sistema Métrico Legal Argentino (SIMELA), para todo gráfico o expresión escrita.

Como excepción al primer párrafo de este artículo se aceptaran los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Art. 7º) OFICINA TECNICA

Se dispone la creación de una Oficina Técnica dentro del ámbito de la Secretaria de Servicios Públicos, a cargo de profesional idóneo, a fin de que tenga a su exclusivo cargo la correcta aplicación del presente Código.-

CAPÍTULO N° 2

DE LA ADMINISTRACIÓN.

DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS Y DE CONTROL.

PERMISOS DE OBRA.

Art. 8º) PERMISO DE EDIFICACIÓN

A) Se deberá solicitar PERMISO DE EDIFICACIÓN para: Nuevas construcciones, ampliaciones de superficie, galpones, etc., cambiar las vidrieras existentes; modificar la fachada principal o cerrar, abrir para modificar vanos de la misma; cambiar o refaccionar estructuras de techos; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.

B) La solicitud especificará: la clase de obras o trabajos que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

La documentación se preparará con arreglo a las disposiciones de este Código y leyes pertinentes, y será firmada por el propietario y el profesional que corresponda.

Dejará establecido y ratificado por las firmas correspondientes lo siguiente:

- Categoría de obra a realizar.
- Profesional responsable del proyecto, total o parcial.
- Director técnico de la obra.
- Constructor o empresa constructora a cuyo cargo estará la ejecución de la obra con especificación de la categoría de inscripción del mismo.

Art. 9º) AVISO DE OBRA.

Se deberá dar AVISO DE OBRA para realizar trabajos que no impliquen modificaciones a planos y obras existentes para construir nuevos pozos absorbentes o reacondicionar elevar muros de cerco, ejecutar aceras y cordones, revocar fachadas y cercas al frente, cambiar revestimientos de fachada.

Para la ejecución de muros interiores divisorios de predios se exigirá un croquis ilustrativo acompañando la solicitud.

Cuando se demuelen estructuras de hormigón armado, se construyen pozos absorbentes bajo las aceras y se efectúan demoliciones, la municipalidad podrá exigir la presentación del plano correspondiente suscripta por profesionales responsable cuando razones de seguridad así lo exija.

Art. 10º) TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA.

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisionales o andamios.

- Pintura en general.
- Renovación de carpintería y herrería.
- Revoque interiores de locales.
- Servicios de limpieza.

Art. 11º) PERMISO DE DEMOLICIÓN.

Se deberá solicitar PERMISO DE DEMOLICIÓN para efectuar demoliciones parciales o totales de construcciones existentes. A fin de proteger el patrimonio edilicio de la Municipalidad de Salsacate, la oficina técnica requerirá en los casos que crea conveniente, un dictamen que determine si la construcción a demoler reviste carácter histórico o es patrimonio arquitectónico de la localidad; antes de emitir la autorización correspondiente, en todos los casos deberá haber un profesional habilitado como

referente y la empresa deberá estar debidamente habilitada por este municipio en el caso de demoliciones.

DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS TRÁMITES.

Art. 12º) GENERALIDADES

La totalidad de la documentación exigible reviste carácter de declaración jurada y deberá cumplir con todas las normas de edificación vigentes. El propietario y el profesional asumen la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

La documentación que deba presentarse llevará solamente leyendas, señales o impresiones que ilustran el destino de la obra, y los nombres y firmas del propietario, profesionales y empresas constructoras o constructores habilitados a tal fin que intervienen en la solicitud de permiso. No se podrá disponer la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en este Código.

Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.

DOCUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE EDIFICACIÓN.

Art. 13º) VISACIÓN PREVIA

El propietario o su representante deberán presentar por mesa de entradas del Arrea de obras privadas de la municipalidad el plano del proyecto de la obra para cuya construcción se inicia el trámite de solicitud de autorización.

El plano deberá contener los siguientes elementos mínimos:

En caso de **PLANO DE PROYECTO**: traer mensura aprobada por catastro (en zona rural), documentación del lote (boleto compraventa, cesión de derechos o escritura

pública), fotocopia D.N.I, del propietario, dos (2) copias de plano firmadas por el propietario y profesional.

- a) Planta general.
- b) Planta de techo.
- c) Planta de electricidad.
- d) Planta de instalaciones de agua fría y agua caliente.
- e) Planta de instalaciones cloacales.
- f) Planta de estructuras.
- g) Fachadas.
- h) Dos (2) cortes.
- i) Detalle toma tierra.
- j) Detalle cámara séptica.
- k) Detalle sismo resistente.
- l) Planilla de aberturas.
- m) Planilla de electricidad.
- n) Cálculo de cámara séptica.
- o) Calculo de losas.
- p) Planilla de cálculos estructurales.
- q) Pliego de especificaciones técnicas.
- r) Memoria descriptiva.

En caso de **PLANO DE RELEVAMIENTO:**

- a) Planta general.
- b) Planta de techos.
- c) Planta de electricidad.
- d) Planta de instalaciones (con ubicación de pozos y cámara séptica).
- e) Fachadas.
- f) Dos (2) cortes.
- g) Detalle toma tierra.
- h) Planilla de aberturas.

- i) Caratula indicación de antigüedad de obra.
- j) Informe técnico.

Art. 14º) INSPECCIONES

Se informa que se aplicará para los proyectos, un sistema de inspecciones, las que serán obligatorias para poder obtener el final de obra.

- 1era Inspección, corresponderá al momento de llenado de fundación, donde se implantará el proyecto.
- 2da Inspección, corresponderá inspección de todo el sistema cloacal, antes de tapar con tierra u otros materiales.
- Será obligación del propietario - profesional a cargo de la obra solicitar inspección ante la Oficina Técnica municipal por lo menos con una anticipación de 48 horas. Con nombre del titular y nomenclatura catastral.
- Costo de la inspección se establecerá en la O.T.V. y el pago de la misma se efectivizara en la liquidación final.
- Se exigirá una copia de plano extra para la inspección, la cual será devuelta al final de la obra.

Art. 15º) PERMISO DE EDIFICACIÓN.

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha constará de:

- a) Formulario con la solicitud de permiso de edificación por duplicado.
- b) Informe de libre deuda otorgado por la oficina de catastro o de rentas de la Municipalidad;
- c) Memoria descriptiva si así lo solicitara la Oficina Técnica.
- d) Certificación de línea municipal y cota de nivel de vereda, formulario especial donde constara con exactitud el emplazamiento y dimensiones del predio en cuestión, con indicación de sus distancias a las esquinas.
- e) Cuatro copias de plano como mínimo, del Plano General de Obra.

f) Copia del plano general aprobado por el Colegio Profesional de Arquitectura, Ingeniería o Maestro Mayor de Obra.

g) Cálculos de estructuras resistentes (dos copias). Estos planos de estructura, planillas y hojas de cálculos según reglamento CIRSOC para zona sísmica II, podrá incluirse en el Plano General de Obra.

Los planos correspondientes a estructuras y cálculos, podrán agregarse al expediente en su curso de tramitación, pero su aprobación será conjunta con los Planos Generales de Obra.

Art. 16º) PLANO GENERAL DE OBRA.

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

a) **Croquis de Ubicación:** En la carátula se detalla la situación del predio dentro de la manzana, números de ésta y anchos de calles y veredas, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado de terreno según título y según mensura, superficie de terreno según título y según mensura y distancia a las dos esquinas, se indicará superficie nueva o a ampliar, superficie existente de lo edificado y superficie libre del terreno. El punto cardinal norte deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior del plano.

b) **Planta Baja:** En escala 1:100, donde consten, ejes divisorios de predio, dimensiones del predio. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignarán las medidas de ochava si las hubiere, las de espesor de muro y salientes. Línea Municipal, Línea de Edificación y cordón de vereda. En caso de existir desniveles interiores entre solados de distintos locales, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al nivel municipal considerado como cero (plano de comparación de cota de predio).

c) **Plantas Restantes:** (Piso alto, entrepiso y subsuelo) Escala 1:100 ejes divisorios de predios, Línea Municipal, Línea de Edificación. Los locales deberán ser acotados y designados conforme a su destino. Espesor de muros y salientes.

- d) **Plantas de Techos y Azoteas:** En escala 1:100, en la que consten: vacíos de patio, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques y conductos y altura de parapeto, se aclara los lugares transitables.
- e) **Cortes:** Se señalará en las plantas con letra mayúsculas: en número de dos (2) como mínimo, uno de ellos deberá pasar por la fachada, deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos, y acotar las alturas debidamente, escala 1:100.
- f) **Fachadas:** Las visibles desde la vía pública. Dibujadas en geometría. Escala 1:50 o 1:100, optativo para el proyectista. Los edificios en torre presentarán todas las fachadas. Se indicará materiales de la fachada. Y alturas máximas.
- g) **Demoliciones:** Se indicará lo que debe demolerse, en color amarillo, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes. Escala 1:100.
- h) **Superficies Edificadas:** Se consignará con exactitud la superficie cubierta incluyendo galerías, aleros, balcones cubiertos, balcones voladizos que en planta rebasen la Línea Municipal. Escala 1:100.
- i) **Plano de Instalaciones Sanitarias:** Presentación de proyecto, cálculo de cámara y detalle de pozo absorbente, de acuerdo a la legislación vigente del APRHI (Administración Provincial de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba), y del ENOHSA (Ente Nacional de Obras Hídricas y Saneamiento), y toda otra norma que la modifique o sustituya. En el caso de construcciones nuevas o a modificarse dentro del radio de los doscientos metros del cauce de los ríos o arroyos, se deberá diseñar e implementar con un sistema de biodigestor acorde a la cantidad de usuarios.-
- j) **Plano de electricidad:** se consignará con exactitud el emplazamiento de cajas de medidor, fusibles, llaves, tomas de luz, timbres, y demás elementos, debiendo especificarse diámetros de cañería, sección y cantidad de conductores. Se utilizará a tal fin los símbolos convencionales para estos elementos. Pueden ser planos separados escala, 1:100. En un todo de acuerdo a las leyes y decretos reglamentarios de la seguridad eléctrica de la Provincia de Córdoba (Ley 10281). *A su vez deberá contar con el permiso de conexión de luz otorgado por la municipalidad, para la conexión provisoria o definitiva por parte de la prestadora del servicio.-*

k) **Plano de instalación de gas natural:** de acuerdo a las normas y requisitos de ECOGAS

l) **Plano de estructura sismo resistente:** acompañado de planillas resumen de resultado de cálculos y croquis correspondiente, de acuerdo a normas del CIRSOC, en particular para el Ejido Municipal de Salsacate, el mismo se encuentra en ZONA SÍSMICA II, siendo de aplicación toda la normativa vigente al respecto.

m) **Carátula:** El formato será de $a \times b = 18.5 \times 29.7$ cm (dieciocho punto cinco por veintinueve punto siete centímetros) y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Contendrá: datos catastrales, nombre del propietario, ubicación de la obra, superficies, anchos de calles, calzada, vereda, firma y domicilio del propietario y de los profesionales intervinientes, indicación de los trabajos, escala de los gráficos, observaciones, espacio para la certificación catastral, aprobación y sellos (Gráfico 2.1.2.5. a).

n) **Tamaño y Plegado de los Planos:** Según Gráfico 2.1.2.5. b. entre los límites máximos y mínimos se adoptará de acuerdo a la índole del trabajo. La Oficina Técnica en casos excepcionales podrá autorizar superar el tamaño máximo a condición de que formen cantidades enteras de a y b .

ñ) **Colores:** Serán firmes y nítidos y en ningún caso deberán dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, deberán ser fáciles de leer e interpretar. Las partes de la edificación que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro. Las nuevas, a construirse o ejecutar, con color rojo. Las que deban demolerse con color amarillo.

o) **Leyendas:** Las leyendas y los cuadros se colocarán en los lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.

Art. 17º) EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN

Si durante la modificación de una obra se produjeran modificaciones de lo establecido en el Permiso de Edificación, el propietario y el profesional responsable deberán

gestionar un nuevo Permiso de Edificación de proyectos de ejecución. Con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula señaladas en la presente. Presentarán dos (2) copias, que indique claramente las firmas exigidas para tramitar expedientes, y liquidar la alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, si correspondiere.

En caso de ser presentados estos planos auxiliares de modificaciones o ampliaciones se deberá confeccionar y presentar conjuntamente con el pedido de certificado de inspección final de obra, un nuevo plano Conforme de Obra que involucre los planos auxiliares parciales.

Art. 18º) DE CERTIFICADOS DE OBRAS.

La municipalidad, a los fines de su presentación ante los entes encargados de conectar cualquier tipo de servicios expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

a) **Obra No Concluida:** A pedido del propietario o del constructor responsable, por escrito en el expediente, éstos pueden dar por suspendida la obra en el estado que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código: en este caso la Oficina Técnica extenderá un certificado de INSPECCIÓN DE OBRA NO CONCLUIDA, en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.

b) **Obra Concluida Parcialmente:** Se extenderá certificado INSPECCIÓN FINAL PARCIAL DE OBRA, cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código, a unidades de viviendas, comercios o integrantes de edificios de departamentos y a unidades de viviendas mínimas que son parte integrante de un proyecto de mayor superficie. Se entregarán exclusivamente a pedido del director técnico, constructor o propietario.

c) **Obra Concluida:** Se extenderá certificado de INSPECCIÓN FINAL DE OBRA, cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias de este Código y en un todo de acuerdo a los planos aprobados del proyecto original con

más los planos auxiliares de variantes, modificaciones o ampliaciones señalados en 2.1.2.6.

d) **Obras a Terminar:** Cuando sea solicitado por el propietario y constructor técnico, la Municipalidad extenderá un certificado de INSPECCIÓN FINAL PROVISORIA, cuya validez será de seis meses y siempre que la obra tenga terminados los trabajos de ejecución en un porcentaje no menor del ochenta por ciento (80%) y se encuentren concluidas en ellas las fachadas, veredas, las instalaciones eléctricas y las instalaciones sanitarias, todo conforme a lo prescrito por este Código. La solicitud para obtener los certificados de obra, se presentará por nota y en el caso de que durante el curso de obra, se hubieren introducido modificaciones, correcciones, etc., al proyecto original según lo establecido en 2.1.2.6. Se presentará conjuntamente con la solicitud un “Plano Conforme a Obra” con todas las exigencias, copias, etc., indicadas en 2.1.2.5. y correlativos.

VISACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE RELEVAMIENTOS

Art. 19º) OBRAS EJECUTADAS CON ANTERIORIDAD

El municipio visará los planos de obras ejecutados con anterioridad a la fecha a determinar por la Oficina Técnica del Código de edificación y urbanización y posterior aprobación.

La documentación a presentar será:

- a) Nota de solicitud de visado de plano.
- b) Copia de plano general aprobada por el colegio profesional respectivo.
- c) Declaración jurada firmada por el propietario que la obra fue ejecutada con anterioridad a la fecha fijada por el municipio. La declaración jurada puede incluirse en la carátula de plano general.

Art. 20º) OBRAS CONFORME A CÓDIGO.

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

Art. 21º) OBRAS NO CONFORME A CÓDIGO.

a) Las obras que hayan sido ejecutadas contraviniendo normas de edificación, no podrán ser aprobadas, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención, por su naturaleza o magnitud, afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés general, o la seguridad o salubridad pública a excepción de lo establecido en el inc. b) de este punto y serán anotadas como “OBRA REGISTRADA”.

b) La Oficina Técnica sobre la base de informes técnicos podrá aconsejar la aprobación de obras no conforme a código siempre y cuando las infracciones cometidas no estén contempladas en el apartado anterior.

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con el Permiso de Edificación, deberán presentar para su aprobación planos de las obras o mejoras introducidas, adjuntando declaración jurada suscrita por el propietario y el profesional interviniente, en donde conste que los planos se encuentran conformes a las edificaciones ejecutadas, debiendo cumplimentar además, lo establecido para la aprobación de la documentación, y liquidar la respectiva alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras y la multa, si correspondiere.

Art. 22º) DE OBRAS FUNERARIAS.

Para obtener el Permiso de Edificación para construcciones funerarias se presentarán todos los requisitos señalados por 2.1.2.3. El visado de planos de obras funerarias será realizado por la Oficina Técnica.

Art. 23º) INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS.

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos no estuvieran completos o presenten inexactitudes, equívocos o incorrecciones en el pago de sellados o liquidaciones, el profesional será citado de inmediato para que los aclare y subsane. Ésta citación implicará la suspensión de la autorización que hubiese sido concedida si las inexactitudes detectadas ocultaran o modifiquen datos esenciales para el otorgamiento de la autorización. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderle.

Art. 24º) PLANOS CORREGIDOS.

En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se deberá presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas, ni agregados en tinte sobre copias, provistas del correspondiente sellado para obtener la inspección final de obra.

Sólo se admitirá un agregado de tinta sobre las copias y siempre que se trate únicamente de leyendas que pudieran ser inequívocamente salvados con la firma autógrafa del proyectista, director técnico o constructor responsable y no presente, a criterio de la Oficina Técnica variantes de importancia con respecto al plano visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Cuando la diferencia entre una o más medidas lineales señaladas en planos y las reales, que en todos los casos la municipalidad tendrá el derecho de controlar, exceda de un cinco por ciento (5%) de la medida real, será obligatoria la presentación de un Plano Conforme a Obra previamente aprobado por el Colegio Profesional.

Art. 25º) EMERGENCIAS.

Cuando en obras existentes, por razones de seguridad o fuerza mayor deban realizarse trabajos de emergencias, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse a la municipalidad dentro del término de cuatro (4) días hábiles de iniciados, mediante nota suscrita por el profesional habilitado, quien deberá declarar

que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad que no tiene otro motivo que la reparación de los daños.

Art. 26º) OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LA DOCUMENTACIÓN APROBADA.

La municipalidad luego de asentadas catastralmente las mejoras introducidas tras la certificación final de obra, en los casos correspondientes, mantendrá archivadas la totalidad o parte de la documentación presentada, en forma gráfica y electrónica, con la finalidad de garantizar y mantener actualizado un Registro del Patrimonio Edilicio de la municipalidad de Salsacate.

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

Art. 27º) OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN.

Presentada la documentación exigida en 2.1.2.4. bajo la forma de declaración jurada del propietario de la obra y del profesional, el funcionario municipal encargado de efectuar la revisión de los datos del proyecto y establecerá si dicho proyecto cumple con las normas vigentes, de acuerdo con los datos de su carátula. En el caso que, efectivamente surgiera de los datos de la carátula el cumplimiento de las normas vigentes, en el mismo momento se procederá a dejar constancia de ella en los planos y se otorgará el Permiso de Edificación bajo responsabilidad del propietario y del profesional. La documentación presentada se enviará a la Oficina Técnica para su estudio, verificación y aprobación.

Art. 28º) PLAZO DE APROBACIÓN.

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, la Oficina Técnica los aprobará, previa intervención de otras dependencias, si correspondiere, dentro de los siguientes plazos: el plazo máximo para la aprobación de los documentos y la

liquidación de impuestos es de hasta (180) días desde la fecha inicial del expediente de permiso, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio de la Oficina Técnica, debidamente documentada y fundamentada.

Cuando para la aprobación tuvieren que intervenir varias dependencias municipales, estos plazos se prolongarán a razón de cuatro (4) días hábiles por cada intervención de las distintas dependencias.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación y hasta comparecencia en el expediente del interesado.

Art. 29º) PLAZO VENCIDO PARA APROBACIÓN DE PERMISOS.

Vencidos los plazos fijados en “Plazo de Aprobación” ,sin que se hubiese acordado la aprobación para iniciar las obras proyectadas, se considerará y a pedido del recurrente, un permiso provisorio, sin que aquella implique aprobación definitiva.

Art. 30º) PAGOS DE TASAS

Una vez liquidadas las tasas, el propietario deberá abonarlas dentro de los 30 días de la notificación en tal sentido. En caso de no abonarse las tasas en el plazo indicado, se ordenara el archivo de las actuaciones.

Cuando no se hubieren pagado las tasas liquidadas y se hubiese dado comienzo a los trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro de las tasas se gestionará por vía judicial de apremio, sin perjuicio de la penalidad que le corresponderá aplicar de acuerdo con lo prescripto en este Código y el código de Procedimiento Administrativo vigente.

A los fines del cobro por vía judicial de apremio, será título suficiente a este fin, la Resolución de la Municipalidad ordenando su cobro.

Art. 31º) CADUCIDAD DE PERMISOS DE OBRA

Los permisos caducarán si la obra no hubiera comenzado dentro de los doce (12) meses contados desde el otorgamiento del permiso. La municipalidad, luego de comprobar que las obras no se han iniciado, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al propietario y profesional actuante.

Art. 32º) REANUDACIÓN DE TRÁMITE DE PERMISOS CADUCADOS

Siempre que en término improrrogable de un año a contar de la fecha en que se haya dispuesto la caducidad del permiso, el propietario de la obra proyectada manifiesta el deseo de realizarla y reanudar el trámite, este se actualizará con la leyenda “reanuda trámite”, sirviendo los derechos que se abonaron en su oportunidad. En caso de que los impuestos de construcción hubieran sido devueltos a solicitud del propietario, el expediente o planos no podrán ser utilizados de nuevo.

Art. 33º) DESISTIMIENTO DE OBRA

El propietario en cualquier momento tiene derecho a manifestarse por escrito que desiste de la obra proyectada. Los planos se archivarán, previa constancia que la obra no fue iniciada, notificando el profesional o empresa si lo hubiere, que quedarán desligados de la obra.

Se considera como desistimiento la falta de comparecencia del propietario o profesional si lo hubiere, a la citación por cédula o carta certificada, dentro del plazo de treinta (30) días y/o la no devolución de documentos o planos observados dentro del mismo plazo y la falta de pago de tasas dentro de igual plazo.

Art. 34º) DE LA CONEXIÓN DEFINITIVA DE LUZ

Sólo se autorizará la conexión definitiva de luz a aquellas obras que tuvieran certificado de inspección final (2.1.2.7.) caso b) c) y d) y se encuentren ubicadas en predios con frente a la línea existente.

Art. 35º) DEL CONTROL DE LAS CONEXIONES.

La municipalidad dispondrá lo necesario a fin de que los entes proveedores de agua, gas y energía eléctrica en la localidad, **procedan sin excepción a no realizar conexiones de ningún tipo sin la previa autorización municipal.**

Art. 36º) DE LA INSPECCION DE OBRAS.

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

Art. 37º) INSPECTORES DE OBRAS

La municipalidad dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad técnica suficiente al fin previsto. Los inspectores tendrán a los fines de control del presente Código, el carácter y la función de la policía municipal.

Art. 38º) ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS.

Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en ALCANCES de este Código, acredite el carácter de tal mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de la policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan.

Art. 39º) HORAS HÁBILES PARA INSPECCIÓN DE OBRAS

Los inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de la obra.

Art. 40º) DE LA CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES.

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia en la misma, como así también de las anormalidades verificadas, en el libro de inspecciones municipales.

Art. 41º) EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRAS- CARTEL DE OBRA

En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector o autoridad municipal competente, los planos generales aprobados, de detalles, de estructuras, el libro de inspecciones, y en general toda documentación necesaria para el fácil contralor de obra.

Igualmente en toda obra deberá mantenerse en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicador del proyectista, el director técnico si lo hubiere, el constructor y el número de aprobación del expediente de construcción municipal. Tal cartel indicador cumplirá con las medidas mínimas establecidas.

OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.

Art. 42º) SUSPENSIÓN DE TRABAJOS.

La Oficina Técnica paralizara toda obra que se realice sin tener concedido el permiso, o que, teniéndolo no se ejecute de acuerdo a documentos aprobados, a las resoluciones y disposiciones en vigor y a las reglas del arte de construir. Cuando no se acate la orden de suspensión, la Municipalidad podrá ordenar la clausura de la obra.

Si se violase la clausura dispuesta, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la Municipalidad podrá ordenar la demolición de la obra. En todos los casos anteriores se podrá solicitar la concurrencia de la fuerza pública.

Art. 43º) ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la Municipalidad podrá ordenar que dentro de los plazos que fije en cada oportunidad, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual

notificará al profesional o empresa constructora o constructor responsable que hayan firmado en el expediente de permiso y al propietario únicamente en caso de no existir permiso o expediente. La notificación se realizará mediante cédula remitida por certificado con aviso de retorno.

El incumplimiento a la orden de demolición, emitida por la Municipalidad facultará a ésta, vencido el plazo acordado, a proceder a la demolición con el concurso de la fuerza pública, siéndole en tal caso requerible al responsable su costo por la vía judicial de apremio, y sirviendo a tal fin de suficiente título de apremio la Resolución ordenando su cobro.

Art. 44º) USO DE LA FUERZA PÚBLICA.

A los efectos de este Código la Municipalidad convendrá con la policía de la localidad, la manera como los inspectores puedan hacer uso inmediato de la fuerza pública.

DE LAS PENALIDADES.

Art. 45º) EFECTO DE LAS PENALIDADES

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigentes, o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron.

Las sanciones establecidas en “DE LAS PENALIDADES”, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter Municipal.

Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de las faltas y de acuerdo con los antecedentes del infractor, una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

Art. 46º) APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES.

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Código, se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la importancia de la infracción.
- c) Suspensión en el uso de la firma ante la Municipalidad por términos variables comprendidos entre tres meses y cinco años.
- d) Demolición.

Las sanciones mencionadas en los ítems a) y c) sólo se aplicarán a los profesionales, empresas constructoras y constructores. Las suspensiones en el uso de la firma sólo podrán aplicarse por Resolución.

ESCALA DE PENALIDADES.

Art. 47º) APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES.

Se aplicarán apercibimiento por:

- a) No tener en obra los documentos aprobados.
- b) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por este Código pero sin el permiso correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obras en infracción. Si la infracción no se corrigiese se aplicará la multa.

Art. 48º) APLICACIÓN DE MULTA POR DETERMINADAS INFRACCIONES.

Se aplicará la multa de acuerdo a la tarifaria vigente, en los siguientes casos:

- a) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.
- b) Iniciar obras, sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.
- c) Impedir el acceso a las fincas u obras a los inspectores en función.

Art. 49º) APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN POR DETERMINADAS INFRACCIONES.

La aplicación de suspensiones en el uso de la firma profesional, se aplicará por la comprobación de graves negligencias en el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente Código, de las inherentes a la condición de profesional, empresa constructora o constructor. En todos los casos se aplicará luego de examinados los descargos que en tal sentido pudiere presentar el afectado.

Art. 50º) PAGO DE MULTAS APLICADAS.

Las multas deberán ser pagadas dentro de los plazos que en cada caso fija la notificación respectiva. Sirviendo de suficiente título de apremio la Resolución que fija la multa.-

Art. 51º) SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA.

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos ante la Municipalidad, construir e instalar nuevas obras, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como de las obras con permiso concedido.

No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesorios para el profesional afectado, eliminación de todas las obras en que intervenga, o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

Si se comprobase que el o los profesionales intervinientes hubieren presentado la documentación ocultando información o falseando datos con el fin de obtener la autorización o permiso, la Municipalidad enviará de oficio los antecedentes al colegio profesional respectivo a los efectos de promover una sanción ética.

Art. 52º) REGISTRO DE PENALIDADES.

La Municipalidad llevará un registro donde anotará a cada profesional, empresa constructora o constructor, las penalidades solicitadas y aplicadas, que pasarán a formar parte del legajo de cada uno. Cuando la penalidad consista en suspensión de la firma, la Municipalidad dará parte de ellos al colegio profesional respectivo a sus efectos.

DE LAS RECLAMACIONES

Art. 53º) DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS DE LOS FUNCIONARIOS A QUIENES ESTE CÓDIGO ENCOMIENDA LA APLICACIÓN DE SUS DISPOSICIONES.

Los particulares, profesionales, empresas constructoras, constructores y representantes técnicos habilitados podrán recurrir ante la Oficina Técnica, exponiendo sus derechos y descargos dentro de los diez días de notificados de dichas resoluciones.

La Oficina Técnica deberá dictaminar sobre el particular dentro de los quince días de elevado a la misma el reclamo a los fines de su consideración por parte de la Municipalidad y ulterior resolución.

DE LAS HABILITACIONES

Art. 54º). DE LA HABILITACIÓN ANUAL.

La Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, trámite o expediente relacionado con este Código puedan realizar profesionales, empresas constructoras, representantes técnicos y constructores en general, si los mismos no disponen de la habilitación anual profesional debiendo adjuntar para ello copia del carnet profesional habilitante.-

Art. 55º) DE LA HABILITACIÓN PARA PROYECTAR, DIRIGIR Y CONSTRUIR OBRAS.

A los fines de la clasificación de las obras conforme a la naturaleza e importancia de las mismas, y de la determinación de quienes están habilitados legalmente para proyectarlas, dirigirlas técnicamente y/o construirlas, la Municipalidad respetará fielmente lo establecido en el decreto ley reglamentario 2074 (cap. VI – arts. 74 al 80 – inclusive) considerandos a dichos artículos como parte integrante del presente Código.

A los efectos previstos en el art. 25 del decreto ley 1332, la Municipalidad comunicará a los Colegios Profesionales respectivos toda trasgresión a las disposiciones del presente artículo.

CAPÍTULO 3 NORMAS VOLUMÉTRICAS Y LÍNEAS CERCAS – VEREDAS – FACHADAS DE LAS LÍNEAS. DE LA LÍNEA MUNICIPAL.

Art. 56º) ALINEACIÓN.

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá respetar la Línea Municipal y la Línea de Edificación oficial que se señala.

Art. 57º) OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL.

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumple lo establecido en este Código para “CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA”.

Art. 58º) SÓTANOS BAJO LAS ACERAS.

Se permitirá construir sótanos bajo las aceras y hasta la Línea Municipal sólo en el triángulo que forma la ochava reglamentaria.

Art. 59º) CONSTRUCCIONES FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL.

En todos los edificios o muros de cercos que se encuentren fuera de la Línea Municipal o esquina que no esté ochavada, sólo se autorizan los trabajos necesarios para conservación de ellos, prohibiendo terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., de la zona afectada.

Art. 60º) DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Salvo los casos especiales que pudieran establecerse en virtud de la programación prevista en el “Capítulo N° 10 – Urbanización” del presente Código, el retiro de la Línea de Edificación con respecto a la línea municipal, será el establecido en la Ordenanza de Indicadores Urbanísticos.

La superficie de dichos retiros no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros o cornisas, de acuerdo a lo establecido en el presente Código.

Por tratarse de un traslado de la Línea de Edificación dentro de un mismo predio, los cuerpos salientes podrán llegar hasta 0.15 (cero coma quince) metros de la línea divisoria de la propiedad, pero no podrán cubrir más de 1,20 (uno coma veinte) metros del jardín.

La forma de distribuir esta reducción se ajustará a las siguientes condiciones para lotes en esquina: se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 (tres) metros desde los ejes medianeros, la superficie restante hasta llegar al 25% (veinticinco por ciento) del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a retiro de frente no pudiendo ser menor de 1,50 (uno coma cincuenta) metros la dimensión de espacio verde medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal, sobre esta línea no se admitirán salientes mayores a 0,30 (cero coma treinta) metros de ancho.

En todos los casos la superficie de los retiros de la Línea de Edificación sólo podrán ser cubiertos con estructuras sin cerramientos laterales en 3 (tres) metros sobre la Línea Municipal y en 6 (seis) metros de profundidad, con cubre coches en viviendas existentes al momento de la aprobación del presente Código y que no cuenten con cochera.

En los lotes en esquina sobre la calle de la Red Vial Principal definida por este Código, se exigirá el retiro sobre todo el frente del lote de esa calle, pudiendo compensarse sobre la otra calle, a efectos de no superar el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total del lote.

En el caso de lotes en esquina sobre dos calles de la Red Vial Principal, la Oficina Técnica dictamina sobre cuál de las calles podrá compensarse de acuerdo a la importancia de las mismas y de las características de la edificación de la zona.

Art. 61º) LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN VEREDA.

En las calles con veredas menores a 2,50 (dos con cincuenta) metros de ancho se establece la obligatoriedad para aquellos edificios a construirse, a retirar su línea de edificación a un mínimo de 2,50 (dos con cincuenta) metros a partir del cordón de vereda, destinando el espacio comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación para el ensanche de vereda.

Para la correcta aplicación de lo dispuesto anteriormente, en los casos que el cordón de vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente la Oficina Técnica, otorgará un “Certificado de Cordón de Vereda”.

En aquellas vías peatonales que no cuenten con cordón de vereda, el retiro obligatorio de la Línea de Edificación es de 1,00 (un) metro a contar de la Línea Municipal.

Este espacio de uso público y restricción a la propiedad, debe ser respetado solamente en planta baja desde el nivel de vereda hasta los 2,70 (dos con setenta) metros de altura; por arriba de esta altura y por debajo del nivel de vereda, el propietario podrá recuperar el terreno hasta la Línea Municipal, pudiendo sobresalir de esta línea con los elementos permitidos por este Código.

En obras existentes no podrán efectuarse obras de modificación de fachadas y otros trabajos que no requieran Permiso de Edificación en la zona afectada por ensanche de vereda, sin cumplir con esta condición y sin desplazar la construcción a la nueva Línea de Edificación en la zona afectada por el ensanche de vereda, pudiendo en estos casos dejar en la actualmente existente los elementos de la estructura resistente.

Si las modificaciones o ampliaciones se realizarán en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de manera tal que sea posible demoler en el futuro la zona de ensanche. En este espacio no podrán materializarse las medianeras de edificios nuevos; asimismo, en caso de medianeras existentes éstas deberán obligatoriamente demolerse al producirse el retiro por renovación de ambos colindantes.

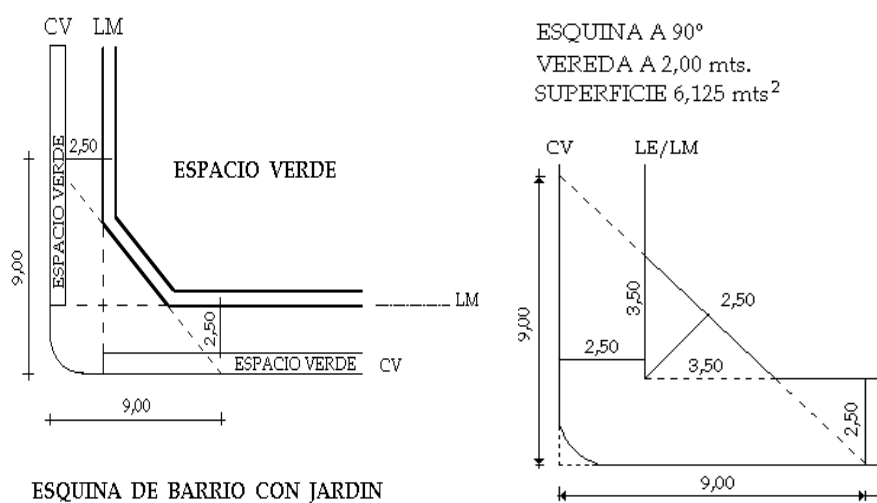
Art. 62º) DE LAS OCHAVAS.

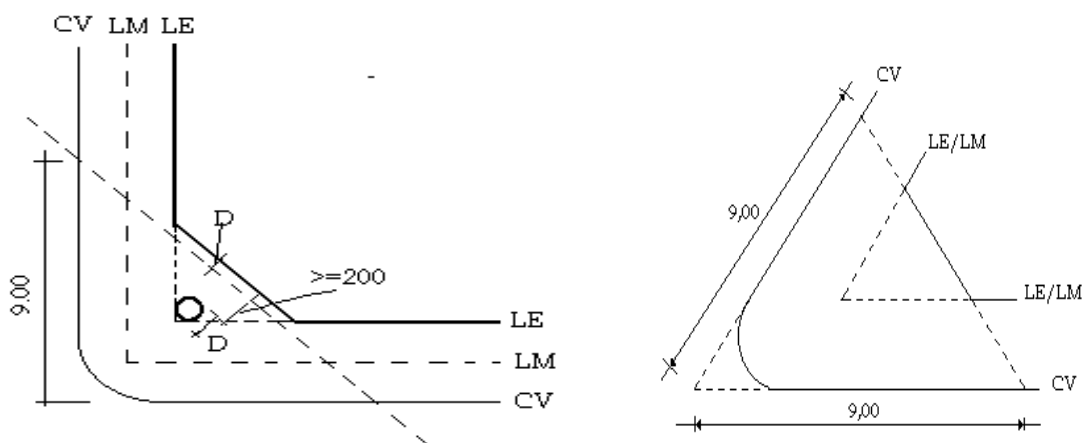
En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de planta baja.

A medida que se solicita permiso de apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes, la Municipalidad por intermedio de la Oficina Técnica exigirá la ejecución del retiro obligatorio.

Art. 63º) DIMENSIÓN MÍNIMA DE LAS OCHAVAS.

La dimensión mínima de las ochavas está determinada por la unión de dos puntos distantes a 9.00 m. de la intersección de las líneas de veredas concurrentes y ubicados, cada uno de ellos, en una de dichas líneas de veredas.





Art. 64º) LÍNEA DE OCHAVA EN ALTURA.

La línea de ochava es obligatoria en planta baja y hasta 2.70 (dos con setenta) metros de altura. A partir de allí, se podrá volar con las construcciones hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

Art. 65º) OCHAVA EN PASAJES NO TRANSITABLES POR VEHÍCULOS.

En el caso de intersección entre calle y pasaje no transitable por vehículos se eliminará la obligación de realizar ochavas.

Art. 66º) APOYOS POR FUERA DE LAS OCHAVAS.

Por fuera de la ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que.

- Su ubicación está contenida por el triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.
- La distancia entre el círculo que contiene a la sección de las columnas y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2.00 m.
- La nueva línea de ochava, sea desplazada paralelamente ampliando la ochava un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la sección de la columna de apoyo.

Art. 67º) ESCALONES EN OCHAVAS

No se permitirán elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

Art. 68º) DE LAS CERCAS Y VEREDAS.

Todo propietario de un terreno baldío con frente a la vía pública en el que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo está obligado a construir y conservar en su frente, la acera y la vereda de acuerdo a este Código.

La cerca servirá para separar la propiedad privada de la pública. En predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, el D.E.M. podrá obligar a la construcción de una cerca de albañilería u hormigón capaz de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 ms sobre el cordón en la acera opuesta. En las poblaciones en que se carece de pavimentos y como consecuencia no puede fijarse una cota de nivel definitivo, el D.E.M. podrá exigir, contemplando razones de estética edilicia, la ejecución de cercas y veredas pudiéndose adoptar un tipo de construcción más sencillo aunque no esté reñida con el arte arquitectónico.

Art. 69º) PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y VEREDAS.

Todo edificio nuevo a construir deberá obligatoriamente tener construida su correspondiente cerca y vereda conforme a este Código antes de obtener el Certificado Final de Obra.

Los plazos y penalidades a establecer para la construcción y conservación del cerco y de la vereda, será de 30 días a partir de la fecha de notificación y el plazo de terminación que será fijado por el D.E.M., no podrá exceder de 60 días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, la municipalidad podrá llevarlos a cabo por cuenta del propietario, conforme a las zonas a que pertenecen.

Art. 70º) CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Concluidos los trabajos de demolición para dejar en predio libre de edificación y no se hubiera solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la vereda y cerca definitiva dentro de los 30 (treinta) días.

Art. 71º) CERRAMIENTOS AL FRENTE.

- a) En todos los predios no edificables, la cerca se ejecutará siguiendo la Línea Municipal.
- b) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la Línea Municipal de ochava que corresponda.
- c) Todo propietario de un edificio retirado de la L.M. podrá cumplir con la obligación de cerca cubriendo el retiro con solado o jardín y materializando la Línea Municipal por un cordón de 0.15m de alto como mínimo.
- d) En el caso de ensanche de veredas la cerca irá sobre la Línea de Edificación nueva.
- e) Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio deberá materializar la Línea Municipal con cambio de material del solado o con una cerca de una altura máxima de 0,70 (cero coma setenta) metros de alto sobre el nivel de vereda, por sobre esta altura sólo podrá colocar cerramientos transparentes, tales como rejas, alambres tejidos o cercos vivos. Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 (cero coma sesenta) metros en el sentido de la Línea Municipal y hasta una altura máxima de 2,00 (dos) metros sobre el nivel de vereda, siempre que no se abarque más de $\frac{1}{4}$ (un cuarto) de la superficie total a cerrar. Queda expresamente prohibido el cerramiento con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, maderas, etc., salvo los cercos vivos como se establecerá más adelante.

Art. 72º) CERRAMIENTOS AL FRENTE DE TERRENOS SOBREELEVADOS.

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

En el caso que el terreno esté sobre elevado con respecto al nivel de la vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará en muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2,00 (dos) metros, que no los podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio Para muros de contención de más de 1,00 (un) metro de altura se deberá presentar una memoria técnica con el cálculo del empuje activo del suelo.

En todos los casos se prevendrán drenajes distribuidos en toda la altura del muro.

Art. 73º) UBICACIÓN DE LAS CERCAS.

- a) En todos los predios no edificados, la cerca se ejecutará respetando la línea de edificación fijada.-
- b) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda.
- c) Todo propietario de un edificio retirado de la L.M podrá cumplir con la obligación de cercas, siempre que dicho retiro sea cubierto por solado y jardín y la L.M- será definida por un cordón de 0.15mts de alto como máximo, en aquellos casos en el que la calle no complete las medidas mínimas, pudiendo superar 0.15mts de altura cuando la calle tenga las medidas establecidas precedentemente.-

Art. 74º) TIPOS DE CERCAS.

La Municipalidad por medio de la Oficina Técnica determinará los tipos de cercas que deberán utilizarse en los predios conforme a la zona en que se encuentren ubicados.

Las cercas a utilizarse podrán ser de los siguientes tipos y características:

- a) Tapias: de 2,00 (dos) metros de altura total, incluido el coronamiento, ejecutadas de mampostería vista o revocada, o con lajas aplicadas y con puerta de acceso al terreno para facilitar su limpieza en caso de ser baldío.
- b) Verjas: de 0,70 (cero coma setenta) metros de altura, de ladrillo visto, revocado o con laja, terminadas en su parte superior con reja o alambre artístico.
- c) Alambrados: tendrán una altura mínima de 1 (un) metro, con postes distanciados no más de 5 (cinco) metros para zona urbana, y no más de 10 (diez) metros para zona suburbana y rural. Se ejecutará con alambre liso de 4 hilos o tejido de alambre. Queda prohibido el uso de alambres de púas.
- d) Cercos vivos: de plantas cuya especie, forma, tamaño y altura se fijarán teniendo en cuenta la ubicación del predio en el municipio.
- e) Alambre artístico: Alambre tejido artístico de hasta 2,00 (dos) metros de altura, con postes verticales de hormigón o madera separados de entre 5,00 (cinco) y 8,00 (ocho) metros.

Art. 75º) TIPOS DE ACERAS.

La Municipalidad por intermedio de la Oficina Técnica determinará los tipos de vereda que deberán construirse en los predios municipales conforme a las zonas que se encuentran.

Los materiales a utilizarse podrán ser de los siguientes tipos y características:

- a) De mosaicos calcáreos de 0,20x 0,20 m. biselados en todo su perímetro con una hipotenusa tal que cateto horizontal sea de 6mm. Y el vertical de 4 mm)
- b) De mosaico calcáreos de 0.20x0.20 m. de tipo de vainilla de seis panes.

- c) Los mosaicos serán de color gris natural, rojo o amarillo crema, con un espesor de pastina no menor de 3mm. Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelas al cordón de la calzada.(paralelas a la L.M)
- d) De hormigón elaborado con cemento, cal, arena, en un espesor no menor de 0.15m. y con superficie rugosa antideslizante.
- e) De piedras o lajas de la zona: se podrá utilizar materiales pétreos de la zona para la construcción de veredas con la condición de que la superficie resultante sea apta para el tránsito de peatones.

Art. 76º) ESCALONES EN LA VEREDA O ACERA.

No se permitirá la ejecución de escalones, laterales o transversales no salientes sobre la acera. La superficie de la acera deberá estar permanentemente libre de obstáculos y malezas y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana (salvo en los casos de desniveles bruscos en deformación del terreno).

Art. 77º) CONTINUIDAD.

La vereda de lotes consecutivos no formará de ninguna manera dientes y/o resaltos. En su superficie longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a la vereda la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales y cuando a juicio de la Oficina Técnica fuera necesario.

Art. 78º) CORDONES.

Cuando la calzada no tenga cordón, se construirán de hormigón o de granito.

Art. 79º) ACERAS ARBOLADAS.

Se establece para todos los propietarios de terrenos dentro del municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia en las calles que indique oportunamente la Municipalidad, a ejecutar cazuelas para arbolado en la parte de

vereda correspondiente a los frentes de sus propiedades y su ubicación será indicada por la prolongación de los ejes divisorios de los predios a una distancia no menor de 4 m. y hasta 5 m. Las dimensiones de estas cazuelas serán de 0,60 x 0,60(cero coma sesenta por cero coma sesenta) metros.

Art. 80º) PENDIENTES DE LAS ACERAS.

Las aceras de la localidad tendrán una pendiente transversal máxima del 2,00% (dos por ciento) en sentido normal al cordón de la misma, y en terrenos de topografía serrana se deberá analizar caso por caso.

Art. 81º) MANTENIMIENTO.

La vereda deberá mantenerse en perfecto estado de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de la Oficina Técnica se hará exigible su inmediata reparación.

Art. 82º) ACERAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PÚBLICOS

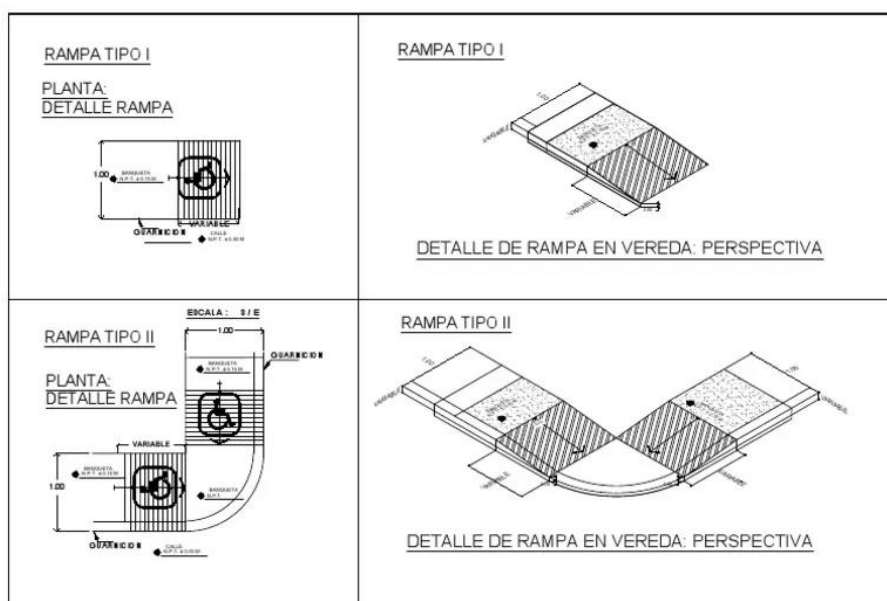
Las aceras destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizadas, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante, con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción, siempre que los materiales utilizados sean los complementados por este código para la ejecución de aceras. En caso contrario el propietario deberá hacerse responsable de los mayores costos de mano de obra y materiales que resulten necesarios para la reparación de aceras. El propietario podrá denunciar ante la municipalidad, en papel simple, la necesidad de la reparación pertinente.

Art. 83º) ACERAS EN EL CASO DE REPAVIMENTACIÓN DE LA CALZADA

En toda renovación de pavimento de la calzada, será obligatorio y a cargo del propietario frentista, la reconstrucción o reparación de aceras, haya o no cambio de nivel de cordón.

Art. 84º) EJECUCIÓN DE RAMPAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

En la construcción en nuevos cordones de veredas, deberá preverse la ejecución de dos rampas para “paso de silla de rueda”, la que se ubicaran en las esquinas a partir de la finalización de la curva del cordón cuneta.



Art. 85º) DE LAS FACHADAS.

Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la localidad.

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

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

Art. 86º) FACHADAS PRINCIPALES.

Es obligatoria la presentación de la fachada en plano general, en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará el Aviso de Obra.

Art. 87º) FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano general.

Art. 88º) TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS.

El propietario de toda edificación nueva está obligado a dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros divisorios o propios que queden a la vista desde la vía pública, caminos etc.

Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código y su tratamiento sea difícil de solucionar, se deberá consultar con la Oficina Técnica a sus efectos.

Art. 89º) CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto no podrán colocarse al exterior de los muros de la fachada principal.

Los conductos de desagüe pluviales podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de la misma y deberán salir a la calzada por debajo del nivel de la acera. Los desagües pluviales ubicados sobre espacios públicos deberán ser entubados hasta en nivel de la calzada. Todos estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y deberán figurar en planos.

LIMITACIONES SALIENTES EN FACHADAS.

Art. 90º) SALIENTES DE FACHADAS.

- a) En los primeros 2,70 (dos coma setenta metros) de altura desde el nivel municipal no se permitirá ninguna clase de saliente, antepecho, ni escalón por fuera de la L.M., tampoco se permitirán vitrinas salientes, ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia fuera. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más de 2 cm (dos centímetros) fuera de la Línea Municipal.
- b) Arriba de los 2,70 (dos coma setenta metros) de altura medidas desde el cordón de la vereda, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.M. en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin construir cuerpos salientes cerrados tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 (cero coma treinta metros).

Art. 91º) SALIENTES DE BALCONES.

Los balcones en los pisos altos a partir de los 2,70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel municipal podrá tener un saliente de la L.M. un equivalente a la doceava parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 (uno con veinte metros) medidos perpendicularmente a ésta. Estos balcones podrán llegar hasta 15 cm (quince centímetros) de la línea divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán

ejecutarse muros o pantallas opacas salvo las barandas o antepechos y sólo se permitirán columnas de lado o diámetro máximo de 0,30 (cero coma treinta) metros con una distancia entre ejes no inferior a 2,00 (dos) metros.

Las barandas o antepechos tendrán una altura no menor a 0,90 (cero coma noventa) metros ni mayor a 1,20 (uno coma veinte) metros, medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otro elemento constructivos resguardarán de todo peligro.

Los balcones son cuerpos salientes abiertos, no pudiendo cerrarse por sobre el nivel de la baranda, con ningún elemento fijo o móvil excepto toldos de tela.

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda, distante a 0,70 (cero coma setenta) metros de la misma.

- a) Sobre pasajes públicos no podrá superar la L.M
- b) Sobre calles de 12mts de ancho, saliente máxima igual a 0.80mts
- c) Sobre avenidas de ancho igual o superior a 10 mts, la saliente máxima se da de 1.20mts.

Art. 92º) SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS

- a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,70 (dos con setenta metros) medidos sobre el cordón de la vereda, su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70 (cero coma setenta) metros, inclusive en las esquinas pudiendo construirse de eje medianero a eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas será de 2.50 m. Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal.

En caso de llevar vidrios, éstos serán de seguridad armados e incorporados a la estructura

- b) Un alero de piso alto podrá tener un saliente de la L.M. no mayor de 1,50 m., pudiendo llegar hasta 0.30mts al eje medianero.

- c) La Municipalidad podrá en cualquier momento, y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado del presente artículo, cuando se coloquen árboles o cuando se instalen elementos para el servicio público, las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.
- d) Por debajo de los 5mts los aleros o marquesinas cumplan con lo exigido en la presente norma.-

Art. 93º) SALIENTES EN CALLES ARBOLADAS.

Cuando la calle tenga árboles, el borde del voladizo de los aleros marquesinas se mantendrá alejada 1,00 (un) metro de la alineación de los troncos.

Art. 94º) ARTEFACTOS CLIMATIZADORES VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.

Por debajo de los 2,70m (dos con setenta metros) medidos desde el nivel municipal los artefactos acondicionadores o climatizadores de ambiente se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresale del plomo del paramento.

Art. 95º) CUERPOS SALIENTES CERRADOS.

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la L.M

Art. 96º) TOLDOS.

Se entiende por toldo a todo elemento cuyo componente básico sea la tela que pueda ser extendido y recogido sobre la acera. La autorización de la colocación de toldos siempre revestirá el carácter de PROVISORIO y la Municipalidad podrá ordenar su retiro cuando lo crea conveniente.

Art. 97º) PERFIL DE TOLDOS.

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán tener una altura menor a 2.70 (dos con setenta) metros en la parte baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0.70 (cero coma setenta) metros del borde del cordón de la vereda.

Art. 98º) SOPORTES VERTICALES LARGUEROS Y TENDIDO DE TOLDOS.

No se permitirán soportes verticales para la instalación de toldos. El mismo deberá contener una estructura portante fijada a la fachada del edificio objeto de estudio.

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros, se colocarán equidistantes entre sí, y a 0,70 m del cordón de la vereda y distanciados entre sí un mínimo de 2,50 m.

Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de los peatones.

Art. 99º) PLEGADO DE TOLDOS.

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de fachada o hacia el voladizo que le sirva eventualmente de sostén. Si hubiera guarda toldos, éstos deberán armonizar con la composición de la fachada.

Art. 100º) TOLDOS EN LAS CALLES ARBOLADAS.

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen troncos, manteniéndose a 1 (un) metro del eje del tronco y que no afecte las ramas y follaje de los árboles.

Art. 101º) VISIBILIDAD DE SEÑALES.

En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, señalización o cualquier otra indicación oficial de las calles.

Art. 102º) RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES.

La Municipalidad podrá exigir el retiro, tanto de los soportes como del toldo cuando juzgue necesario, bastando la simple comunicación por escrito al propietario.

Art. 103º) ALTURA DE FACHADA Y DE EDIFICACIÓN

Toda la construcción deberá hacerse de forma tal que se encuentre por debajo de un plano que pasando por eje central de la calzada, forma con el plano tangente, que pasa por el mismo, un ángulo igual a 35° . Esta limitación rige hasta un retiro de 2.50mts contando desde la línea de edificación establecida por los anchos mínimos de calle y avenidas. Después de este retiro, estarán limitados por la altura máxima de la edificación establecida por la zona

Art. 104º) ALTURA DE FACHADAS SOBRE MÁRGENES DE RÍOS

Toda construcción ubicada sobre márgenes de ríos, se debe realizar de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Cuando el lote privado límite con la Línea de Ribera, deberá quedar comprendido debajo de un plano que pasando por la Línea de Ribera forme con la horizontal un ángulo de 45° .
- b) Habiendo un pasaje de ancho igual o menor a 3 metros entre la Línea de Ribera y propiedad privada, se adoptará igual criterio descrito en “a”
- c) Cuando el pasaje está ubicado entre la Línea de Ribera y propiedad privada tenga un ancho superior a 3 metros, se aplicará el criterio determinado en la presente norma.

CAPÍTULO 4

DE LA EDIFICACIÓN

Art. 105º) DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Todo edificio nuevo, existente, o parte de los mismos, ampliación, refacción, modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificara total o parcialmente de los siguientes tipos:

- a) Edificios para vivienda o residenciales.
- b) Edificios institucionales.
- c) Edificios para reunión bajo techo.
- d) Edificios para reunión al aire libre.
- e) Edificios para oficinas.
- f) Edificios comerciales.
- g) Edificios industriales.
- h) Edificios para depósitos.
- i) Edificios para usos peligrosos.
- j) Edificios educacionales.
- k) Edificios especiales.

Será atribución de la Oficina Técnica determinar el encuadramiento de un edificio o parte del mismo cuando aparezcan dudas respecto de su destino.

Los cambios de destino de un edificio o parte del mismo, serán autorizados siempre que el nuevo destino previsto reúna las condiciones de habitabilidad exigidas según los términos del presente Código.

Art. 106º) EDIFICIOS PARA VIVIENDA O RESIDENCIALES.

- a) Viviendas permanentes: quedan comprendidos dentro de este grupo todos los edificios destinados a la vivienda familiar en cualquiera de sus formas: las viviendas individuales, colectivas, departamentos, propiedad horizontal, etc.
- b) Viviendas transitorias: comprende los hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.

- c) Vivienda no familiar: comprende los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc., al retiro de comunidades religiosas, tratamiento correccional, penal u otros, hogares, asilos en sus distintos tipos, internados, clubes, conventos, dormitorios colectivos, fraternidades, monasterios, etc.
- d) Viviendas industriales o prefabricadas y/o premoldeadas. este tipo de viviendas para su aprobación deberá contar con el certificado del INPRES (Instituto nacional de prevención sísmica) y normas reglamentarias del CIRSOC respecto a la normativa vigente de zona sísmica II, área de Salsacate y zona de influencia.

No se dará curso a ningún sistema constructivo que no cumpla con estos requisitos y con la visación previa de la Oficinas Técnica, quien además valorara la tipología, el diseño y la calidad de los materiales utilizados.

Art. 107º) EDIFICIOS INSTITUCIONALES.

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamientos médicos, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones. Incluye entre otros los siguientes:

- a) Asilos en sus distintos tipos.
- b) Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, leprosarios.
- c) Carceles, penitenciarias, presidios, nurseries.

Art. 108º) EDIFICIOS PARA REUNIONES BAJO TECHO.

Se clasificará dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros fines similares; incluye: auditorios, bibliotecas, cines, casinos, estadios, gimnasios, iglesias, museos, natatorios, sala de convenciones, sala de conferencias, sala de exposiciones, salas de juegos, salón de actos, salón de fiestas, teatros, restaurantes, etc.

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

Art. 109º) EDIFICIOS PARA REUNIONES AL AIRE LIBRE.

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

Sólo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión al aire libre. Aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y/o accesorio de otra actividad será clasificado en el Grupo que corresponda según la actividad principal.

Art. 110º) EDIFICIOS PARA OFICINAS.

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o partes del mismo destinados a la realización de transacciones, tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de las actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercadería; incluye; bancos, compañía de seguros, edificios de la administración pública y privada, medios de comunicación, oficinas profesionales, etc.

Art. 111º) EDIFICIOS COMERCIALES.

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

Art. 112º) EDIFICIOS INDUSTRIALES.

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o partes del mismo destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y a la obtención de materia prima de carácter mineral.
- b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento en los casos que éste modifique las características cualitativas del material.

Art. 113º) EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS.

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o partes del mismo destinado al almacenamiento de: materias primas, productos terminados o partes de los mismos o rezagos excepto los establecidos como peligrosos.

Art. 114º) EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS.

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o partes del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales que por su tipo, tecnología, proceso y/o escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad, incluye entre otros: planta de gas, depósito de combustible, de explosivos, de plaguicidas, etc.

Art. 115º) EDIFICIOS EDUCACIONALES.

Se clasificaron en este grupo, los edificios o partes de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especiales y superior. Comprende entre otros los siguientes: escuelas primarias, jardines de infantes, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academia de música, bellas artes, universidades, etc.

Art. 116º). EDIFICIOS ESPECIALES.

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

Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro fuera necesario reglamentar especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados.

- a) Edificios para cocheras.
- b) Edificios para pasajes y galerías comerciales.
- c) Edificios de seguridad: policía.

Art. 117º) EDIFICIOS DE CONSTRUCCIÓN PROHIBIDA.

Está totalmente prohibido la construcción, remodelación, refacción y adecuación de edificios con destino a la manufactura, depósito, estacionamiento y cualquier otra actividad con materiales, aparatos, instrumentos y cualquier otra forma de elementos radioactivos.

Art. 118º) CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

La capacidad de los edificios se obtiene dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que este Código asigna a cada tipo de edificio.

A los fines del cálculo de la capacidad se tomarán en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos tipos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:

- a) La parte de los muros medianeros asentados sobre los predios vecinos.
- b) Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
- c) Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y los depósitos familiares ubicados en distintos niveles del de las viviendas (en caso de viviendas colectivas)

- d) Balcones, terrazas cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.
- e) Los garajes, guardacoches, cocheras, estacionamientos cubiertos (individuales o colectivos), y sus accesos y circulaciones.

En el cálculo de las superficies indicadas en los puntos anteriores se tomará la mitad del ancho de los muros que separan estas superficies del resto de las actividades propias del edificio. El número de ocupantes que contenga locales de distinta relación de superficie por persona, se tomará en forma acumulativa, aplicando el valor correspondiente a cada una de ellas.

Art. 119º) RELACIONES DE SUPERFICIES.

Las diferentes relaciones de superficies para el cálculo de las capacidades de los edificios según sus tipos serán las detalladas más abajo. En casos de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por la Oficina Técnica.

| Edificios | m2/persona |
|-------------------------------|-------------------|
| Vivienda Permanente | 12 |
| Vivienda no Permanente | 10 |
| Vivienda Transitoria | 8 |

Art. 120º) EDIFICIOS RESIDENCIALES

Para las viviendas permanentes se considera como ocupación la relación existente cama-dormitorio (un local dormitorio de una cama no superpuesta, equivale a una persona).

En caso de vivienda transitoria la relación deberá incrementarse según se establezca para cada categoría del establecimiento.

Art. 121º) EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO.

| Edificios | m2/persona |
|---|-------------------|
| Estadios y salones para mega espectáculos | 0,40 |
| Auditorios, cines, iglesias, teatros, sala de convenciones | 1 |
| Bibliotecas | 8 |
| Casinos, salas de juegos | 5 |
| Gimnasios | 5 |
| Museos, salas de exposiciones | 3 |
| Natatorios | 5 |
| Restaurantes | 3 |
| Salón de fiestas, salón de actos | 1 |

Art. 122º) EDIFICIOS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE.

| Edificios | m2/persona |
|--|-------------------|
| Anfiteatros, cines, estadios | 1 |
| Instalaciones para exposiciones/ferias | 3 |
| Instalaciones para actividades deportivas o recreativas | 5 |

Art. 123º) EDIFICIOS PARA OFICINAS

| Edificios | m2/persona |
|---|-------------------|
| Bancos, compañías de seguros, administración pública, etc. | 8 |

Art. 124) EDIFICIOS COMERCIALES.

| Edificios | m2/persona |
|--|-------------------|
| Todo tipo de edificio comercial | 3 |

Art. 125º) EDIFICIOS INDUSTRIALES.

*La capacidad será declarada por el propietario según memoria técnica.

Art. 126º) DE LOS LOCALES

En los planos generales de obra figurará claramente el destino de cada uno de los locales. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Oficina Técnica podrá observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que pudiera significar una violación la presente Código. Cuando existieran dudas sobre la determinación del destino de un local, el mismo será asignado por la Oficina Técnica previo dictamen de la Comisión de Edificación y Urbanización.

Art. 127º) CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES.

A defecto de este código, los locales se clasificarán:

Art. 128º) LOCALES DE PRIMERA CLASE-

Estarán comprendidos dentro de una categoría de los locales destinados a: dormitorios, comedor, sala, living-room, bibliotecas de estudio, consultorio, oficina, cocina con superficie superior a 6 metros cuadrados, baño cuya superficie sea superior a 6m² y todo aquel local que sea habitable o que por su importancia pudiera ser considerado como tal.

Art. 129º). LOCALES DE SEGUNDA CLASE-

Estarán comprendidos dentro de esta categoría los locales destinados a: cocina cuya superficie sea menor 6,00 m², baños cuya superficie sea inferior a 6,00 m², inodoro, mingitorios, lavaderos, guardarropas o vestuarios colectivos, cuartos de costura o planchar, escaleras principales.

Art. 130º) LOCALES DE TERCERA CLASE-

Locales para comercios, trabajo, depósitos comerciales, e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes.

Art. 131º) LOCALES DE CUARTA CLASE

Estarán comprendidos dentro de esta categoría los locales destinados a: escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salita de espera anexa a oficinas, guardarropa, cuarto de ropero anexo a dormitorio, tocadores, despensa, kitchenette, anexo de oficina o salón pequeño, comercios para la venta de golosinas que no superen en su totalidad una superficie de 4m², salón de grabación de discos o control de grabación y laboratorio fotográfico como así también todo local en el que se demuestre la necesidad de evitar el ingreso de luz solar.

Art. 132º) LOCAL DE QUINTA CLASE

Se encuentran comprendidos dentro de esta categoría: locales auxiliares para servicios generales del edificio, y sin valor locativo independiente, portería, administración, cuarto de máquinas, dependencia del personal de servicios (no comprende dormitorios ni vivienda de portero, cuyos locales serán incluidos dentro de las categorías que corresponda).

Art. 133º) LOCALES DE SEXTA CLASE

Locales comerciales destinados a restaurantes, bares, cafeterías, billares, confiterías bailables.

Art. 134º) LOCALES DE SÉPTIMA CLASE

Comprende esta categoría locales con gran permanencia de público, tales como: teatros, cines, iglesias, salas de espectáculo en general.

Art. 135º) Específicamente para el diseño y proyecto de **UNIDADES DE SALUD**, deberá registrarse por: Registro de Unidades de Gestión de Prestaciones de Salud ([R.U.GE.PRE.SA](#)) o el organismo que a futuro lo reemplace.

Art. 136º) ATRIBUCIÓN DE LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL PARA CLASIFICAR LOCALES

La determinación de uso de cada local es la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones, y NO la que arbitrariamente sea consignada en planos. La oficina técnica municipal puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, además clasificará por analogía de acuerdo establecido en el punto 4.1.2.7., todo local no incluido en la clasificación especificada. La oficina técnica municipal puede rechazar proyectos de planta, cuyos locales acusen la intención de una división futura.

Art. 137º) DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOCALES

Cuando por las dimensiones y forma de un local, éste ofrezca dudas sobre el cumplimiento de lo anterior, la Oficina Técnica podrá exigir la presentación de planos complementarios con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo decidir sobre su encuadramiento. Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente:

| Local | L.M. | Área |
|--|-------------|-------------|
| Unidad con un solo local | 3,00 mts | 15 m2 |
| Unidad con más de un local, comedor o estar | 2,70 mts | 10 m2 |
| Cuándo comedor o estar se integran en un solo ambiente | 2,70 mts | 14 m2 |
| Cuando posea un único dormitorio | 2,80 mts | 10 m2 |
| Cuando posea dos dormitorios, uno podrá tener | 2,50 mts | 9 m2 |
| Cuando posea más de dos dormitorios, uno podrá tener | 2 mts | 6 m2 |
| Cuando el local comedor esté integrado a la cocina | 2,50 mts | 13 m2 |
| Dimensión mínima de baño con ducha | 1,10 mts | 2,60 m2 |
| Cocina | 1,50 mts | 2,40 m2 |
| Kitchenette | 0,60 mt | 1,20 m2 |

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

Art. 138º) ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES

Las áreas y lados de locales se medirán con exclusión de armarios o roperos empotrados. Los valores mínimos son los siguientes:

Art. 139º) ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE COCINA, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS Y INODOROS

Cocina y espacios para cocinar:

Una cocina tendrá un área mínima de 3 m2 y un lado mínimo de 1,50mts.

Los espacios para cocinar tendrán un área mínima de 1,50m2 y una profundidad no mayor a 1m.

Los baños tendrán un área mínima de 3,20m² y podrán instalar los artefactos completos: bañera, lavatorio, inodoro y bidet.

La superficie menor será de 2,40 m² debiendo prescindir de la bañera.

Los inodoros o toilettes tendrán un área mínima de 1,40m².

| Características de Locales | L.M. | Área |
|---|-------------|----------------------|
| <u>1.- Cuando la unidad locativa tenga:</u> | | |
| a) Un local de 1ª, 3ª y 7ª categorías. | 3,00 mts | 12,00 m ² |
| b) Dos locales de 1ª, 3ª y 7ª categorías. | 2,50 mts | 10,00 m ² |
| c) Más de dos locales de 1ª, 3ª y 7ª categorías | 2,00 mts | 9,00 m ² |
| | | |
| <u>2.- Baños</u> | | |
| a) Principal de la vivienda, completo | 1,50 mts | 3,20 m ² |
| b) Principal sin bañera | 1,20 mts | 2,50 m ² |
| c) Inodoros | 0,80 mts | 1,40m ² |
| d) Toilettes | 1,00 mts | 1,20 m ² |
| | | |
| <u>3.- Cocinas y espacios para cocinar</u> | | |
| a) Espacios para cocinar anexos a locales comerciales y oficina- área máx; 3m ² | 1,50 mts | 1,00 m ² |
| b) Cocina para vivienda | 1,50 mts | 3,00 m ² |
| | | |
| Características de Locales | L.M. | Área |
| <u>1.- Cuando la unidad locativa tenga:</u> | | |
| a) Un local de 1ª, 3ª y 7ª categorías. | 3,00 mts | 12,00 m ² |
| b) Dos locales de 1ª, 3ª y 7ª categorías. | 2,50 mts | 10,00 m ² |
| c) Más de dos locales de 1ª, 3ª y 7ª categorías | 2,00 mts | 9,00 m ² |
| | | |
| <u>2.- Baños</u> | | |
| a) Principal de la vivienda, completo | 1,50 mts | 3,20 m ² |
| b) Principal sin bañera | 1,20 mts | 2,50 m ² |
| c) Inodoros | 0,80 mts | 1,40m ² |
| d) Toilettes | 1,00 mts | 1,20 m ² |
| | | |
| <u>3.- Cocinas y espacios para cocinar</u> | | |
| a) Espacios para cocinar anexos a locales comerciales y oficina- área máx; 3m ² | 1,50 mts | 1,00 m ² |
| b) Cocina para vivienda | 1,50 mts | 3,00 m ² |

Art. 140º) ALTURAS MÍNIMAS DE LOS LOCALES.

Los locales no podrán tener menor altura que la indicada como mínima en “Tabla de Grupo de Locales Según su Destino”.

En edificios industriales la altura mínima se fijará en función de los requerimientos técnicos particulares.

Art. 141º) FORMAS DE MEDIR LA ALTURA LIBRE.

La altura libre de los locales se medirá entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinados o no, no será menor a 2,20 metros libres con respecto al nivel del piso.

Art. 142º) CASO DE ALTURA VARIABLE ENTRE SOLADO Y CIELO-RRASO.

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

- a) La altura promedio, resultante de dividir el volumen del local por su superficie, deberá ser igual o mayor que la altura mínima establecida precedentemente. -
- b) A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales, no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a dos (2,20) metros

Art. 143º) ALTURA MÍNIMA DE LOCALES CON ENTREPISO O PISO INTERMEDIO.

Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido en la presente, siempre que cumpla con las siguientes condiciones.

- a) El entrepiso y la parte que éste cubre no podrá tener una altura libre inferior a 2,20 (dos con veinte) metros

- b) La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.
- c) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los laterales ni total ni parcialmente.
- d) En caso de techo inclinado la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta por el entrepiso más el espesor del mismo, más dos con veinte (2,220) metros libres.

Art. 144º) ALTURA MÍNIMA COMPUTABLE.

La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso inferior a 2,40 (dos con cuarenta) metros libres.

Art. 145º) FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR LOCALES ÁREAS MÍNIMAS

Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos señaladas en la “Tabla de Grupos de Locales Según su Destino”, pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local.

Art. 146º) GENERALIDADES

Los vanos para iluminación de locales podrán cerrarse con materiales translúcidos que permitan la transmisión efectiva de luz exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que la totalidad o parte de los vanos sean de abrir, pudiendo utilizar vanos diferentes para cada fin. Siempre se deberá realizar en la forma más directa posible toda la iluminación como así también la ventilación. En caso de que no existan, entre vano de iluminación y ventilación y el de patio abierto, alguna construcción como: galería, porch, cochera o aleros que en forma perpendicular al vano tenga una medida superior a 1,50 mts, se deberá considerar para el cálculo de la iluminación y de la ventilación, como la superficie cubierta agregada a la superficie del local. Cuando no

se respeten las alturas mínimas fijadas para cada local, se deberán multiplicar las áreas mínimas de I y V por coeficiente 3 (tres).

No se podrá cubrir la superficie mínima de patios destinados a ventilación e iluminación de locales, con ningún elemento como: escaleras, balcones, aleras voladizo, etc, a excepción de pérgolas con espacios mínimos entre viguetas de 0,30 mts o toldos correspondientes o de otro tipo, que permitan el paso efectivo de la luz solar y el aire.

Art. 147º) VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES - EXIGENCIAS MÍNIMAS

| | EXIGENCIAS | | | | | | | | | ALTURA MÍN. DEL LOCAL | |
|----------------------------------|------------|----|-----|----|---|----|-----|-----|----|-----------------------------|-------|
| | I | II | III | IV | V | VI | VII | VII | IX | | |
| Aula | x | | | | | | | | | 3,00 | |
| Autopsia | x | | | | | | | | | 2,10 | |
| Archivo | x | x | x | x | | | | | | 2,10 | |
| Baile (salón) | x | x | | | | | | O | O | 3,40 | |
| Banco (salón) | x | x | | | | | | | | 2,40 | |
| Baño familiar (princ. Compl.) | x | x | | x | | | x | x | | 2,20 | |
| Baño familiar (pb.Baja o sótano) | x | x | | x | | | x | x | | 2,20 | Obs.1 |
| Baño colectivo | x | x | | x | | x | x | | x | 2,40 | Obs.1 |
| Biblioteca pública | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Billar | x | | x | | | | | | | | |
| Caldera (sala) | x | x | | | O | | | | X | | Obs.1 |
| Capilla | x | x | | | | | | | | | |
| Cirugía (sala) | x | x | | | | | | | x | | |
| Cinematógrafo | | | | | O | | | | x | | Obs.1 |
| Cocina | x | x | | | | | | | | 2,40 | |
| Cocina restaurante | x | | | | O | | | | x | 2,40 | Obs.1 |
| Comedor | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Comedor para el personal | x | x | | | | | | | | 2,40 | |
| Comedor diario | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Comedor c/equipo cocina | x | | | | | | O | | | 2,40 | |
| Concierto (sala s/ aire acondi.) | x | x | | | O | | | | x | 3,00 | |
| Consultorio | x | | | | | | | | | 2,40 | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|------|--|
| Corredor | | | | | | | | | | 2,40 | |
| Consultorio (cuarto) | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Cuarto para planchar | x | x | x | | | | | | | 2,40 | |
| Cuarto ropero | x | x | x | | | | x | x | x | 2,40 | |
| Deportes (local) | x | x | | | x | | | | | | |
| Depósitos (no comercial) | x | x | | | | x | O | x | | 2,20 | |
| Depósito (explosivo. O infl.) | | | | | | | | | | 2,40 | |
| Deposito (madera) | x | x | | | | O | | | x | 2,40 | |
| Depósitos (producto. Medicina) | x | x | | | | O | | | x | 2,40 | |
| Despensa (familiar) | | | | x | | | O | | | 2,20 | |
| Despensa (club- restaurante) | | | | | | | O | | | 2,20 | |
| Depósito (comercial indust.) | x | x | | x | | O | x | | | 2,40 | |
| Dormitorio | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Escritorio | x | x | | | | | | | | 2,40 | |
| Estar | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Espera | x | x | x | | | | | | | 2,40 | |
| Espacio p/cocinar | x | x | x | x | | | O | | | 2,20 | |
| Escalera (familia) | | | | | | | | | | | |
| Escalera (departamento) | x | x | x | | | | | | | | |
| Escalera (oficina) | x | x | x | | | | | | | | |
| Escalera (especta. Públicos) | | | | | | | | | | | |
| Exposiciones | x | x | x | | | x | | | | 2,40 | |
| Entrepisos | x | | x | | | | | | | 2,20 | |
| Foyer (teatro) | x | x | x | | O | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---|---|---|--|--|--|--|--|--|------|--|
| Galería de arte | x | x | x | | | | | | | 2,40 | |
|-----------------|---|---|---|--|--|--|--|--|--|------|--|

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|--|---|------|-------|
| Galerías comerciales | x | | | | | | | | | | |
| Gimnasio | x | | x | | | | | | | 2,40 | |
| Guardacoches colectivo | x | x | x | | x | | | | | 2,40 | |
| Guardacoches privados | | | | | | | | | | 2,20 | |
| Guardarropa | x | x | x | | x | | | | | 2,20 | |
| Habitación p/servicios | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Hall | | | | | | | | | | 2,20 | |
| Juego (sala) | O | | O | | | | | | | 2,40 | |
| Kiosco | x | x | x | x | | | | | | 2,40 | |
| Laboratorio fotográfico | x | x | x | x | | O | | | | 2,40 | |
| Laboratorio físico- químico | x | x | x | x | O | | | | | 2,40 | |
| Lavadero (familia) | x | x | x | x | | | | | | 2,20 | |
| Lavadero (comercial) | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Living room | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Local comercial | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Local trabajo | x | | | | | | | | | 2,40 | |
| Local comercio en pasajes | x | | | | | | x | | | 2,40 | Obs.2 |
| Máquinas (sala) | x | x | x | x | | O | | | | 2,40 | |
| Morgue | x | x | | | O | | | | | 2,40 | |
| Museo | x | x | x | | | x | | | | 2,40 | |
| Natatorio cubierto | x | x | x | | | | | | x | 2,40 | |
| Office trabajo restaurante | x | x | x | | | | | | | 2,40 | |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|------|--|
| Office | x | x | x | | | O | x | x | x | 2,40 | |
| Pasaje comercial | x | x | x | | | | | | | 2,40 | |
| Pasaje veh. Combust. | x | x | x | | | | | | | 2,40 | |
| Panadería | x | x | x | | | | | | | 2,40 | |
| Rayos x (sala) | | | | | O | | | | | 2,40 | |
| Subest. Transf. Electricidad | x | x | x | | x | x | | | | | |
| Sanitarios colectivos | x | x | x | | O | | | | | 2,40 | |
| Tocador | x | x | x | x | | | x | x | x | 2,40 | |
| Teatro | Mecánico | | | | | | | | | | |
| Vestíbulo | | | | | | | | | | 2,20 | |
| Vestuario colectivo | x | x | x | | O | | | | | 2,40 | |

Art. 148º) EXIGENCIA Nº I

Los locales que presenten esta exigencia, deberán tener las siguientes áreas, como mínimo, para ventilar e iluminar, y las mismas serán realizadas sobre patios de clase I o vía pública.

$$I = 1/10 \times \text{sup. local}$$

$$V = 1/2 \times I$$

Art. 149º) EXIGENCIA Nº II

Los locales que presenten esta exigencia, deberán tener las siguientes áreas como mínimo, para ventilar e iluminar, y las mismas serán realizadas sobre patios clase I o II o vía pública:

$$I = 1/10 \times \text{sup. local}$$

$$V = 1/2 \times I$$

Art. 150º) EXIGENCIA Nº III

Los locales que presenten esta exigencia, deberán tener las siguientes áreas para ventilar e iluminar:

$$I = 1/10 \times \text{sup. local}$$

$$V = 1/30 \times \text{sup. local}$$

y sobre la vía pública o patio clase I, cumpliendo con la siguiente exigencia complementaria:

a) Si el local tiene menos de 10 mts de profundidad, a contar desde el vano donde se ubique el área de iluminación y ventilación principal, se deberá colocar algún elemento para realizar conjuntamente con aquello, una ventilación cruzada, debiéndose del área de ventilación complementaria igual a: $V = 1/60 \times \text{sup. local}$, realizada por tubos, claraboyas, etc, según dibujo:

b) En caso de que el local tenga más de 10 mts de profundidad, a contar desde el vano donde se ubica la ventilación e iluminación principal, se deberá colocar, en el vano opuesto al mencionado, un área complementaria de iluminación y ventilación.

$$I = 1/20 \times \text{sup. local}$$

$$V = 1/4 \times I$$

realizada por iluminación y ventilación directa o cenital. En caso de locales ubicados en pasajes, estos serán considerados como vía pública

Art. 151º) EXIGENCIA N° IV

Los locales deben cumplir con esta exigencia, deberán tener ventilación forzada, como mínimo, realizada por tubos o a patios auxiliares.

Art. 152º) EXIGENCIA N° V

Los locales que deban cumplir con esta exigencia deberán tener ventilación cruzada, siendo el área total de ventilación: $V = 1/200 \times \text{sup. local}$, la que deberá ser repartida en por lo menos dos áreas iguales y opuestas.

Art. 153º) EXIGENCIA N° VI

Los locales, que deban cumplir con esta exigencia, deberán tener ventilación cruzada, cuya área total deberá ser como mínimo: $V = 1/400 \times \text{sup. total}$, repartida por lo menos en dos áreas iguales y opuestas.

Art. 154º) NORMA GENERAL DE LA VENTILACIÓN POR TUBOS (individuales p/c local)

La sección mínima de cada tubo de ventilación, será como mínimo de 0,01m², con lado mínimo de 0,10 mts, debiendo su pared interna ser lo más lisa posible.

- a) El conducto deberá colocarse vertical o inclinado en no más de 45°.
- b) La abertura que comunica el conducto con el local deberá estar libre.
- c) Los tramos de tubo, colocados en forma horizontal, no podrán exceder, en su totalidad a ¼ de la altura total del tubo.
- d) La altura mínima del tubo, sobre la azotea será de 0,50 mts y deberá distar en por lo menos 1,50 mts de cada construcción que sobrepase la azotea, caso contrario del tubo deberá tener no menos de 0,50 mts por encima de la cumbrera de dicha construcción.

Art. 155º) NORMA GENERAL DE VENTILACIÓN POR TUBOS COMUNES A VARIOS LOCALES

- a) El conducto servirá para unificar el tubo de ventilación de varios locales.
- b) Será de mampostería o de premoldeado de hormigón, cuyas paredes internas deberán ser perfectamente lisas.
- c) La sección no será inferior a los 0,60m² y la relación de sus lados será 1:3.
- d) Los tramos horizontales no podrán ser mayor de ¼ de la longitud total del tubo.
- e) El tubo de cada local deberá remarcar el tubo común con un recorrido mínimo de 1m y la diferencia de nivel entre ellos será de 0,50 mts.
- f) El remate sobre la azotea será de 1,50 mts sobre esta.

Art. 156º) CERRAMIENTOS DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

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

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de aquellos vanos se abren, de tal forma que permita obtener la renovación del aire requerida para lograr las condiciones de habitabilidad para cada caso.

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

Art. 157º) DISTANCIA MÍNIMA ENTRE PARAMENTOS OPUESTOS CON VANOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Las iluminaciones y ventilaciones directas que resultan por diferencia de niveles de techos, en patios de segunda categoría, deberán permitir medir en el eje de cada abertura una distancia mínima de 3,00 (tres) metros con respecto al paramento opuesto.

ILUMINACIÓN

Art. 158º) TIPOS DE ILUMINACIÓN.

a) Iluminación lateral.

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

b) Iluminación cenital.

La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta una inclinación de no más de 60° (sesenta grados) con respecto al piso de un local.

Se incluirán en esta categoría los tipos de aventamiento conocidos como “SHED”, o “dientes de Sierra”, también los casos de lucernarios, ventanas tipo “buhardilla” o “mansarda” en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana supere los 2,00 (dos) metros con respecto al nivel de local.

Art. 159º) FORMAS DE ILUMINACIÓN.

La iluminación podrá efectuarse directamente del exterior o a través de parte cubierta.

Art. 160º) DISPOSICIONES GENERALES DE ILUMINACIÓN.

- a) En los locales destinados a oficinas, salas de costuras, aulas, salas de dibujo y en todos aquellos que por su destino y equipamiento sea necesario un plano de trabajo de altura similar a la de los mencionados, a los efectos del cálculo de la superficie del vano de iluminación se considerará sólo aquella superficie (S) de éste que se ubique por encima de los 0,80 (cero con ochenta) metros con respecto del piso del local.
- b) Las condiciones de iluminación lateral resultantes de las presentes disposiciones podrán disminuirse en un 30% (treinta por ciento) cuando la iluminación lateral sea completada por iluminación cenital de acuerdo con lo establecido precedentemente.-.
- c) Cualquiera fuera el tipo de iluminación adoptado o exigido, cuando las distancias del borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local supere los 5,00 (cinco) metros los valores mínimos exigidos serán multiplicados por el coeficiente 1,20 (uno con veinte).
- d) En caso de locales irregulares (con quiebre en forma de L, etc.) a los fines del cálculo de la superficie se considerará la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo dichos locales serán considerados como uno solo, a los efectos de cumplimentar las condiciones de iluminación únicamente, cuando la línea recta que, partiendo del punto 1 y pasando tangente al punto 2 divida al apéndice del local en partes de modo tal que la superficie que quede incluida en el cono de sombra no supere el 50% (cincuenta por ciento) del total de dicho apéndice.
- e) En los locales con entrepiso, para obtener el valor de “S” se sumará la superficie del local más la del entrepiso.

- f) En los locales ubicados en un pasaje comercial, este último se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria de acuerdo al punto 4.3.2. y ubicados en el lado opuesto del vano del pasaje.
- g) En los casos no contemplados en este Código la Oficina Técnica con informe de la Oficina Técnica resolverá los sistemas a adoptar.

Art. 161º) DIMENSIONAMIENTO DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN.

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

I= Superficie mínima del vano para iluminación.

S= Superficie del piso del local.

S1= Superficie de la parte cubierta a través de la cual se ilumina un local.

Art. 162º) ILUMINACIÓN DIRECTA DEL EXTERIOR.

- a) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados a una altura de hasta 2,00 (dos) metros con respecto al piso de un local, deberán cumplir con la condición: $I = S/10$
- b) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados desde los 2,00 (dos) metros y hasta 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición: $I = S \times 1,20/10$
- c) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados a una altura mayor a 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición: $I = S \times 1,40/10$

Estos tres casos serán de aplicación para locales que obligatoriamente deban ventilar a patios de 1ra categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patio de 2da categoría, deberá ser igual o mayor que $S/10$, cualquiera sea la altura del alféizar.

Art. 163º) ILUMINACIÓN A TRAVÉS DE PARTE CUBIERTA.

Se deberá cumplir con la condición: $I = (S + S1) / 10$

La condición anterior deberá ajustarse de la misma manera que se establece en la presente norma para las distintas alturas de ubicación del alféizar.

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

a) Sin cerramiento lateral.

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

b) Con cerramiento lateral. Se considerará la superficie $S + S1$.

Art. 164º) ILUMINACIÓN CENTAL.

a) Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación, serán de las enumeradas precedentemente las siguientes:

Ice = Superficie mínima de iluminación cenital. Sp = Superficie proyectada.

A = lado del vano de iluminación. B = lado del vano de iluminación.

Ap y Bp = Proyección horizontal de A y B.

α = Ángulo del techo o paramento con respecto al plano horizontal.

La iluminación cenital deberá cumplir con la condición:

$$Ice = Sp = Ap \times Bp = S/10$$

El cálculo de Sp se efectuará según resulta del gráfico 4.3.7.

b) En el caso de lumbreras, lucernarios o elementos de asentamientos asimilables, siempre que se ubiquen por encima de los 2,00 (dos) metros con respecto al piso del local deberá cumplir con la condición: $I1 = Sp$, donde I1 es la superficie de vano de iluminación. Para el cálculo de Sp se considerará que el vano estuviese ubicado con respecto al piso en un plano de igual inclinación que el techo

- c) En el caso de locales destinados a actividades industriales deberán cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de higiene y seguridad en el trabajo y acompañarse de la memoria técnica correspondiente.
- d) En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local, deberán asimilarse al caso de iluminación lateral cumpliendo la condición: $I = S \times 1,40/10$

VENTILACIÓN

Art. 165º) TIPOS DE VENTILACIÓN.

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

Art. 166º) VENTILACIÓN DIRECTA.

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

Cualquier local podrá ventilar por diferencia o quiebre en el techo, siempre que se respeten las superficies mínimas de ventilación establecidas en el presente Código.

CÁLCULO DEL VANO DE VENTILACIÓN.

Art. 167º) VENTILACIÓN DIRECTA.

$V = 1 / 2$ de “T” donde “T” es el resultado del cálculo de iluminación a los cuales se asimile el caso de ventilación de que se trate. -

Para este cálculo no será de aplicación lo establecido en el apartado Locales con planos de trabajo, sino que se considerará la totalidad de la superficie de vanos que se abren, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

Art. 168º) POR CONDUCTOS.

a) Conductos individuales por local.

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

Tendrá una sección transversal mínima en toda su altura equivalente a $1/400$ de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a $0,03 \text{ m}^2$ (tres centésimas de metro cuadrado). La relación mínima entre el lado menor y mayor deberá ser de $1/3$ (un tercio).

En los casos que la superficie del local exigiera una sección que supere los $0,20 \text{ m}^2$ (cero coma veinte metros cuadrados), se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.

Los conductos serán realizados con superficie interior lisa. El conducto será vertical. Podrá ejecutarse sólo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a $1/4$ (un cuarto) de la altura del conducto. Los tramos inclinados tendrán una pendiente mínima de 1:1.

La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto.

Los remates de los conductos en azoteas no distarán menos de 2,00 (dos) metros del piso de estas en lugares accesibles, y 0,50 (cero comas cincuenta) metros en lugares no accesibles y de la cara superior del tanque cuando el conducto esté adosado al mismo. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de 1,50 (uno con cincuenta) metros de la línea medianera más próxima.

En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje, salvo los especificados en el “Tabla de Grupo de Locales Según Destino” en el que el conducto deberá llevar dispositivo mecánico de tiraje.

b) Ventilación por conducto común a varios locales.

Las características de estos conductos serán las siguientes:

- 1) El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo de “conductos individuales”.

- 2) Sea de superficie lisa.
- 3) En su interior no se ubicará ninguna cañería de las instalaciones del edificio sin embutir.
- 4) La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas: Para la columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 m (cero comas cuarenta y cinco por cero comas veinticinco metros).

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

El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales o inclinados. El remate estará a no menos de 2,00 (dos) metros del piso de la azotea y a no menos de 2,40 (dos comas cuarenta) metros de cualquier parámetro de local habitable.

En todos los casos llevará dispositivos estáticos de tiraje.

Art. 169º) VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS.

- a) La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos, no revela el cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos, salvo aquellos en los que se indica expresamente que podrán ventilar sólo por medios mecánicos.
- b) El sistema de ventilación mecánico cumplirá con las siguientes normas:
 - 1) El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30,00 m³ (treinta metros cúbicos) por hora y por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición podrá aumentar, de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.
 - 2) En caso de ser el único sistema de ventilación, se dispondrá de dos equipos actuando siempre uno de ellos como relevo automático y un generador de energía para emergencias.
 - 3) Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales a cielo abierto o pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00 (dos) metros, debiendo

prever además sistema de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas maderas, metal es, etc.).

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

Art. 170º) DE LOS CASOS ESPECIALES.

Para todos los casos especiales no previstos en este código o en los cuales se ofrezca por parte de los profesionales proyectistas del edificio, variantes a las exigencias de iluminación y altura de los locales, la oficina técnica municipal podrá remitir los antecedentes a la comisión del código a los fines de que elabore el informe para posterior consideración por parte de la Oficina Técnica Municipal.

DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS.

Art. 171º) GENERALIDADES.

Todo edificio que se construya dentro del radio municipal, deberá cumplir con las exigencias de servicio sanitarios, que para cada caso se perciben en este código y las que, eventualmente pudiera establecer para casos especiales la Oficina Técnica municipal.

Art. 172º) DE LOS AMBIENTES SANITARIOS.

Toda unidad de uso destinada a la ocupación humana, permanente o transitoria, deberá tener como mínimo un local sanitario que tendrá, por lo menos un inodoro y un lavatorio. En todos los casos estos locales de sanidad, serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión del interior. Ningún local sanitario, baño o toilette, abrirá directamente a un local donde se preparen,

almacenen, o sirvan alimentos, debiendo en tales casos, disponer de un vestíbulo intermedio. La oficina técnica podrá señalar el número mínimo de ambientes de que deba disponer el edificio en cuestión.

Los locales de salubridad, que contengan inodoros, mingitorios, bañeras, duchas o toilettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan desde el piso al techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

Art. 173º) PARA PROVISIÓN DE AGUA PARA LA ALIMENTACIÓN.

Todos los edificios, cualquiera que fuere su clasificación, ubicados en predios con frente a la red distribuidora de agua potable, están obligados a obtener de dicha red, la conexión correspondiente, destinada a la provisión de agua para consumo alimenticio. Para todos los casos de edificios ubicados en predios que no tienen frente a la red de agua corriente, están obligados a su provisión de agua para consumo alimenticio mediante pozos o perforación hasta la segunda napa freática.

Para todos los casos en que un edificio tenga conexión a la red distribuidora de agua corriente, queda absolutamente prohibida la instalación de canillas, derivaciones u otras conexiones entre el punto de conexión a la red y los tanques de reserva elevados, cuya capacidad mínima podrá fijar la Oficina Técnica de conformidad a la magnitud del edificio y a los caudales de la cañería maestra. Para las disposiciones constructivas de la instalación tendrá en cuenta las reglamentaciones de O.S.N. o la reglamentación provincial vigente.

Art. 174º) PARA LA PROVISIÓN DE AGUA PARA USO NO ALIMENTARIO.

Cuando se trata de proveer a un edificio o construcción de agua para uso no alimentario, y siempre que la misma no pueda ser provista de la red distribuidora de agua

corriente, la Oficina Técnica autorizará la construcción de pozos de agua hasta la primera napa a condición de que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tener cañerías totalmente independientes a las correspondientes al agua de alimentación.
- b) Presentar un plano con indicación del emplazamiento del pozo a construir y de alimentación.

En todos los casos estos pozos para provisión de agua, deberán ser totalmente calzados con mampostería, tener un brocal mínimo de 0,80 m. por encima del nivel natural del suelo, y tener las correspondientes tapas con ventilación. En los casos de instalarse bombas y bombeadores, podrá suprimirse la existencia de brocal a condición de ser reemplazados por una loseta de hormigón armado que sirva de tapa.

En todos los casos estos pozos de agua deberán estar distanciados 1.50 m de los ejes medianeros.

PARA DESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑALES

Art. 175º) El desagüe de los techos de un edificio se hará por medio de caños de hierro fundido –zinc, plástico PVC -. La cantidad de bajadas se calculará teniendo en cuenta que por cada caño de 4' (0,102 m.) de diámetro no podrán desaguar más de 60 m² de superficie de techo o terrazas.

Art. 176º) Los albañales colectores de desagües de techos, de patios, o de otros elementos se construirán en cañerías de cemento, hierro o material vítreo de dimensiones adecuadas para una rápida evacuación de las aguas pluviales, no se permitirán albañales cuya sección transversal se a inferior a 0,102 m (4').

Art. 177º) Todos los albañales colectores llevarán su boca de salida en el cordón de la vereda una rejilla de dimensiones adecuadas para impedir el acceso de los roedores.

Art. 178º) No se permitirán en ningún caso la desembocadura de albañales por sobre el nivel de la acera. Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagües de techos y otros elementos.

Art. 179º) Para todos los casos en que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o las fachadas, el agua de lluvia, deberá ser recogida mediante conductos adecuados prohibiendo el escurrimiento directo de la misma en tales casos.

Art. 180º) No se permitirá el emplazamiento de albañales junto a los muros medianeros debiendo estar, separados de ellos una distancia no inferior a los 0,50 m.

Art. 181º) Los casos especiales serán resueltos por la Oficina Técnica conforme a las directivas de este código, a las reglamentaciones de O.S.N. o la reglamentación provincial vigente y al informe que sobre el particular pudiere dictar la comisión del código.

PARA DESAGÜES CLOACALES

Art. 182º) Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos y residuos cloacales, que se construyen en la zona céntrica, urbana y suburbana de la Municipalidad, deberán estar provistas de cámaras de inspección, cámara desgrasadora, cámara séptica y pozo séptico o zanjaz de infiltración o absorción o Bipodigestores.

Art. 183º) Las dimensiones, características y demás normas constructivas de tales elementos serán las prescritas por las reglamentaciones de ENOHSA, APRHI, y toda otra legislación nacional, provincial y municipal que legisle al respecto de conformidad al número de usuarios y función de las mismas.

Art. 184º) La Oficina Técnica podrá, en todos los casos que lo considere conveniente, solicitar planes aclaratorios de las instalaciones cloacales a realizarse.

Art. 185º) No se permitirá la construcción de pozos absorbentes bajo la acera, sin la autorización previa de la Oficina Técnica Municipal.

Art. 186º) En todos los casos en que una construcción se realicen instalaciones destinadas a la evacuación de líquidos cloacales, es obligación del constructor de la obra, solicitar ante la Oficina Técnica Municipalidad la inspección de la misma con por lo menos 48 horas de antelación al ocultamiento de ellas con tierra u otros materiales. Tal pedido de inspección en las condiciones citadas precedentemente como así también la inspección realizada a las obras, debe constar en el libro de inspección Municipalidad, sin cuyo requisito no se otorgará el certificado final de obra.

Art. 187º) Los pozos negros y cámaras sépticas que se construyan en el interior de un predio deberán estar retirados del borde del mismo al eje medianero a una distancia no inferior a 1,50 m. En todos los casos estos pozos absorbentes deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener un plan especial aprobado por la oficina técnica.
- b) Están totalmente calzados en mampostería con los suficientes anillos de protección en hormigón armado.
- c) Disponer de una bóveda superior de cierre cuyo punto más elevado debe encontrarse a no menos de 1,00 m. por debajo del nivel de terreno.
- d) Distancia de 1,00 metro como mínimo de la Línea Municipal.
- e) Distancia de 1,00 metro como mínimo del cordón de vereda

Art. 188º) INSPECCIÓN DE INSTALACIONES DE DESAGÜES CLOACALES

En todos los casos en que la construcción se realice en instalaciones destinadas a la disposición final de efluentes cloacales o residuales, será obligación del constructor a cargo de la obra, solicitar inspección ante Oficina Técnica Municipal por lo menos

con una anticipación de 48 horas, al ocultamiento de las mismas en tierra u otro material.

Art. 189°) En el caso de hoteles, complejos habitacionales, cabañas, etc. que superen el número de tres unidades dentro de una misma parcela, deberán realizar el cálculo del sistema sanitario, y disposición final de los efluentes tratados con la presentación del mismo ante recursos hídricos de la provincia de Córdoba.

Art. 190°) En el caso de construcciones ubicadas a menos de 200 mts. de las márgenes de arroyos, ríos o cursos de agua deberán instalar biodigestores, mini planta de tratamiento de líquidos cloacales o sistemas similares. -

DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS

Art. 191°) En techo, azotea o terraza, las aguas pluviales podrán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Art. 192°) Los canalones, limahoyas, canaletas y tubería de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que rebasen, sufran detención ni estacionamiento, hacia la red correspondiente.

Art. 193°) Los canalones, limahoyas y canaletas se apartarán de muros divisorios no menos de 0,70 mts desde el eje de dicho muro hasta el borde más próximo de la canaleta, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

Art. 194º) No se permitirá el emplazamiento de albañales junto a los muros medianeros, debiendo estar separado de ellos una distancia no inferior a los 0,80 mts del eje divisorio del muro.

DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Art. 195º) Todas las instalaciones eléctricas que se realicen dentro de la Municipalidad en la vía pública, ya sea de origen privado o estatal o mixto, debe tener el correspondiente expediente de permiso conforme a lo establecido en la presente norma.- A los fines de la aprobación de tales expedientes, la Oficina Técnica tendrá en cuenta las reglamentaciones vigentes en la empresa provincial de energía de Córdoba (E.P.E.C.) y las reglamentaciones particulares que pudiera tener la proveedora local de energía eléctrica (Cooperativa Eléctrica de Salsacate). No se procederá a autorizar ante la proveedora de energía eléctrica ninguna conexión si la obra en cuestión no ha obtenido el correspondiente certificado de inspección final.

DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 196º) DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR EDIFICIOS EXISTENTES.

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

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado mediante la renovación del material, revoque o pintura, de conformidad a las prescripciones que a tal fin reglamente la Oficina Técnica Municipal, teniendo en cuenta el emplazamiento y características del lugar que se trate. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

Art. 197º) AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS.

Cuando se hubieren efectuado obras no autorizadas por el Código vigente a la fecha de su ejecución, la Oficina Técnica podrá exigir en cualquier oportunidad que el edificio sea retrotraído a la situación de plano aprobado.

Si hubiere obra sin permiso, pero en condiciones de ser autorizadas por alguna disposición preexistente, la Oficina Técnica intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, ubicando los derechos correspondientes.

DENUNCIA DE LINDEROS

Art. 198º) Las molestias que denuncie un propietario de un edificio como provenientes de una finca lindera, solo serán objeto de atención para aplicar el presente Código para restablecer la seguridad e higiene del edificio y en los casos que menciona la ley como atribución de la Municipalidad.

OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO

Art. 199º) En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en “Conservación de Edificios Existentes”, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.

OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

Art. 200º) REFORMA O AMPLIACIÓN.

- a) En edificios conforme al Código.

Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar mientras no contradiga las prescripciones del presente Código.

- b) En edificios no conformes al Código.

Todo uso o destino existente de un edificio, instalación o predio no conforme a las prescripciones de este Código, podrán continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene y seguridad que aumenten su solidez y duración del edificio.

- c) En las zonas en que la edificación rebasa la L.M. solo se permitirán trabajos de pintura y reparación de revoques.

SUBDIVISIÓN DE LOCALES

Art. 201º) CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES.

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, mamparas u otros dispositivos si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código, tal como si fuera independiente.

Art. 202º) DE OTROS LOCALES E INSTALACIONES

En toda unidad locativa utilizada para viviendas, habrá una cocina o por lo menos un “espacio para cocinar” según las características que prescribe este código.

En las cocinas o ante-cocinas donde se instalare calefón a gas para agua caliente, se le proveerá un conducto con salida al exterior, para la evacuación de los gases de la combustión.

Art. 203º). DE LOS TECHOS

Un techo de azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, deberá estar cercada con una baranda o parapeto, cuando tengan caladuras estarán construidas con resguardo de todo peligro. Estos parapetos tendrán una altura mínima de 1,60 mts medido desde el solado, cuando se construyan sobre pared medianera a fin de evitar las vistas a predios y linderos.

Cuando la azotea o techo sea inaccesible, se exigirá la colocación de grampas, ganchos o escalas de tipo marinera, para permitir los trabajos de limpieza, reparación de techo o azotea y conductos que de ello sobresalgan.

Art. 204º) MAMPARAS DE SUBDIVISIONES EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO.

En un local de negocios o de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión siempre que las alturas de éstas no superen los 2 metros medidos desde el solado.

DE LOS CONTRAPISOS Y SOLADOS

Art. 205º) OBLIGACIÓN DE EJECUTAR CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO

En los edificios nuevos y existentes que se modifiquen o refacciones, todo solado a ejecutarse sobre el terreno, deberá asentarse sobre un contrapiso.

Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando toda tierra negra o bien cargada de materias orgánicas, basura o desperdicios segando además hormigueros o cuevas de roedores que pudieran existir. Los pozos negros que se hallasen se desinfectaran y/o rellenaran según las exigencias de E.N.H.O.S.A o A.P.R.H.I.

Art. 206º) ESPESOR DEL CONTRAPISO Y CARACTERÍSTICAS

Cuando el solado sea mosaico, el contrapiso podrá ser de cascote de ladrillo, piedra partida o escoria limpia bien apisonados y regados con agua de cal, de un espesor no menor de 0,12 mts. También podrá hacerse de hormigón de un espesor de 0,08 mts. Cuando el solado sea de madera se ejecutará distanciado del contrapiso, por lo menos 0,20mts. La superficie de este como asimismo la de los muros comprendidos entre contrapiso y solado, se revocarán con una mezcla hidrófuga bien aislada. La aplicada en los muros rebasa la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento para impedir el ascenso a la humedad.

Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre sí y comunicarse con el exterior mediante dos o más aberturas provistas con rejillas o tejidos metálicos con malla de 0,01 mts. de lado como máximo.

DE LOS REVOQUES

Art. 207º) OBLIGACIÓN DE REVOCAR

Salvo excepciones, es obligatorio revocar exterior e interiormente todo muro cuando se solicite permiso para construir, reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio. El revoque exterior de un muro se ejecutará con una capa aislante de humedad aplicada directamente sobre el paramento y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie.

Los revoques interiores se ejecutarán con las mezclas que especifiquen los reglamentos o normas especiales del caso.

El acabado superficial de los revoques exteriores, en enlucido, pintura o blanqueo, será agradable en tonos neutros o sutiles a la vista.

Art. 208º) AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS

Cuando se hubieran efectuado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Oficina Técnica Municipal, podrá exigir en cualquier oportunidad que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiere obra sin permiso, pero en condiciones por ser autorizadas por alguna disposición preexistente, la Oficina Técnica Municipal intimara la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en la época de la ejecución, abonando los derechos que corresponda.

Art. 209º) DE LOS PATIOS - EXIGENCIAS MÍNIMAS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Los patios se clasificaron en un todo de acuerdo al siguiente detalle:

De primera: cuyas medidas serán como mínimo las necesarias para ventilar e iluminar locales de 1ª a 3ª clase.

De segunda: cuyas medidas serán como mínimo las necesarias para ventilar e iluminar locales de 2ª clase.

Auxiliares: no requieren medidas mínimas

Art. 210º) PATIOS DE PRIMERA CLASE

Deben ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos

- a) Poseer una superficie mínima de 12,00m².
- b) Poder inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro como mínimo.
- c) Por cada tres metros de altura en que se incremente la construcción, a contar desde el nivel de piso de patio, se deberán incrementar las medidas del patio en 0,50 metros y se deberá poder inscribir, en cada nivel, un círculo de diámetro $D=3,00 + 0,50 \times N$ donde “N” es igual a la altura del nivel dividido por tres, redondeado al número inmediato superior y al que se resta la unidad en

cada nivel del centro del círculo se deberá desplazar, con respecto al desnivel inmediato inferior, un valor de 0,25 metros, en dirección al polo norte.

- d) Patios aprendices de los principales donde no hay ventanas de ventilación e iluminación.
- e) Distanciada de los vanos de ventilación e iluminación a los muros de los patios.

Art. 211º) PATIOS DE SEGUNDA CLASE

Los patios que serán utilizados para ventilar locales de segunda clase, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener una superficie mínima de 9 m².
- b) Poder inscribir un círculo de diámetro mínimo “D=3 metros”.

Art. 212º) PATIOS AUXILIARES

No se establecen medidas mínimas, quedando libradas al proyectista.

Art. 213º) FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

Se tomarán en proyección horizontal del edificio del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc. Se tomarán como parte integrantes de las superficies mínimas, aquellas entrantes que cumplan, con las siguientes condiciones: la profundidad no será mayor a $\frac{1}{3}$ de ancho.

Art. 214º) ACCESO A LOS PATIOS

Los patios serán accesibles para su limpieza.

Art. 215º) DISMINUCIÓN DEL VALOR EN PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA.

El valor D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

- a) Si el patio tuviera uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos (2) veces mayor.

- b) Cuando entre dos parámetros enfrentados no existieran vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución sólo será permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.

En ambos casos el nuevo valor de D llegará hasta 4/5 del valor calculado, pero nunca será inferior a tres (3) metros.

- c) Los patios que estén limitados por parámetros curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar serán admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos parámetros curvos con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios.
- d) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D siempre que su profundidad no supere el $\frac{1}{2}$ del frente f.

Art. 216º) FORMA DE MEDIR LOS PATIOS.

- a) Las medidas de los patios se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes, aleros, cornisas, voladizos, y/o balcones, sólo cuando estos se ubiquen a una altura igual o menor a cinco (5) metros, medida sobre el nivel de la cota del patio y superen la dimensión de 0,30 metros de salientes con respecto a los parámetros que limitan el patio.
- b) Cuando en un patio se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 metros sobre el solado del mismo.
- c) Se permitirán asimismo pequeñas superficies salientes aisladas menores a 0,30 metros cuya suma total no exceda de 0,60 metros cuadrados.
- d) Cuando el muro más alto corresponde a sobre elevaciones cuyo ancho total no exceda el 30% de la altura correspondiente a la sobre elevación.

Art. 217º) ACCESO A LOS PATIOS.

Los patios serán accesibles para su limpieza mediante puertas.

Art. 218º) DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS.

Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados y formarán de esta manera un solo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Resolución. La pared que los divide no podrá tener una altura mayor de dos (2) metros. La dimensión mínima de cada una de los patios será de 1,5 metros. Lo anterior sólo será aplicable para el caso que a dichos patios ventilen locales que según lo previsto por esta Resolución puedan hacerlos a patios de segunda categoría. Para el caso de locales que deban obligatoriamente ventilar a patios de primera categoría se podrán mancomunar patios, siempre que la dimensión mínima de los lados menores sea de dos (2) metros y los otros lados (uno de los cuales es la pared divisoria de ambos patios) tenga una dimensión mínima de tres (3) metros.

Art. 219º) PROHIBICIÓN DE REDUCIR LOS PATIOS.

No se podrán dividir fincas, si como resultado se afectan resulte con dimensiones menores a las requeridas para los patios según los locales que ventilan en él. En caso de que se lo divida, se establecerá una servidumbre real y podrán levantarse muros que marquen una disminución de las medidas requeridas para el patio a una altura mayor de 1,00 metro, debiendo utilizarse para llegar a los 2,00 metros, elementos que permitan el paso del aire.

Art. 220º) PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS.

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

CAPÍTULO 5

MEDIOS DE EGRESO

Art. 221º) Todo edificio o parte de él que incluya más de dos unidades de uso independiente y todo ámbito cubierto o no que implique un uso público o masivo, tendrá que cumplir con las condiciones mínimas fijadas por el presente código, para sus distintos medios de egreso de modo tal que aseguren una rápida evacuación de sus ocupantes.

En los lugares de afluencia masiva de público la Municipalidad queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en el presente Código. Según sea el destino del edificio deberá asimismo dar cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley N° 19587 Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351/79 y al Reglamento Técnico de Protección contra Incendios de la Dirección de Bomberos de la Policía de Córdoba.

Art. 222º) CONDICIONES GENERALES.

Los medios de egreso deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales: Trayectoria y salidas.

- a) La línea natural de libre trayectoria deberá realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación.
- b) Las salidas en general estarán en lo posible alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación.
- c) Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigidos por la presente Resolución, para asegurar una rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él.
- d) En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumulan los anchos exigidos.

- e) En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciados del vehículo, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc., con un ancho mínimo de 0,60 (cero sesenta) metros.
- f) La ubicación de los medios de egresos generales y públicos exigidos será identificada mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente.
- g) Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o capacidad deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad.

Art. 223º) EDIFICIOS MIXTOS.

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, los medios de egreso serán independientes para cada uso, salvo que, a juicio de la Oficina Técnica no hubiere incompatibilidad en su unificación.

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

Art. 224º) CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO.

Los medios de uso público se clasifican en:

- a) Puerta de salida
- b) Circulaciones horizontales.
- c) Circulaciones verticales.
- d) Circulaciones mecánicas.
- e) Pasajes, pasillos, pasos o galerías.

CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE EGRESO

Art. 225º) PUERTAS DE SALIDA.

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

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

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

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

No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corredizo ni del tipo giratorio.

Art. 226º) PUERTAS BATIENTES DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO.

Se permiten en todo tipo de edificios, menos en los de reunión bajo techo o al aire libre.

Art. 227º) PUERTAS DE ABRIR A VAIVÉN.

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

Art. 228º) PUERTAS GIRATORIAS

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativas y mercantiles.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 (uno coma sesenta y cinco) metros.

Art. 229º) ANCHO DE PUERTA DE SALIDA. FORMA DE CÁLCULO.

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

a) Para edificios con capacidad de 500 (quinientas) personas: el ancho total libre será menor que: $X = A$

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

$$5.500 - A$$

$$X = (-----) \times A \ 5.000$$

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

$$X = 0.6 \times A$$

En donde X = medida del ancho de salida en centímetros. A = Número total de personas.

d) Los valores para anchos de puertas de salidas obtenidas por estas fórmulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios al aire libre, con un valor mínimo de: $X = 1,50$ metros

Para obtener el ancho de las puertas de salida en todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1.2 ósea:

X

$$X \ 1 = ----- \ 1,2$$

Art. 230º) FORMAS DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS.

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

Art. 231º) CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO.

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

Art. 232º) CARACTERÍSTICAS DE LOS CORREDORES, PASILLOS O PASOS.

Sé consideran como tales todos aquellos que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades de edificios, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.

- a) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. En este caso su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado según se establece precedentemente. -

El ancho resultante podrá ser uniforme en toda longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasillos será 1,20 (uno con veinte) metros. Si sobre el pasillo se ubica en puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación.

Si sobre estos pasos se ubicaran vitrinas, vidrieras o puertas de locales comerciales se regirá por lo dispuesto en galerías comerciales.

- b) La determinación del ancho estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. El ancho no será acumulativo, salvo que en distintos niveles existan salas de uso público con capacidad para 100 personas o más. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salud. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del corredor o pasillo.
- c) Cuando sobre un corredor o pasillo desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del mismo, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

- d) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el punto 5.3.5. no pudiendo reducirse el ancho del pasillo.
- e) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que hagan variar su nivel, éstas no podrán reducir el ancho del pasillo.
- f) Cuando sobre un corredor o pasillo se abran puertas para acceso a negocios que tengan su egreso hacia el mismo o se ubiquen vidrieras o vitrinas, se regirá por lo que se establece para Galerías comerciales.
- g) Todo edificio deberá contar frente a su boca o bocas de acceso y egreso de un espacio de dominio privado, como recintos cubiertos o descubiertos y que estará en relación directa con la vía pública. La dimensión de espacio quedará sujeta a lo que determine en cada caso la Oficina Técnica, en consulta con los organismos pertinentes, y según se establezca por vía reglamentaria.

Art. 233º) CORREDORES O PASILLOS DE EVACUACIÓN DE PISOS ALTOS.

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

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

Art. 234º) LONGITUD MÁXIMA DE LOS CORREDORES, PASILLOS O PASOS.

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

| | |
|--|---|
| a) Edificios Residenciales: | L= 30 (treinta) metros. |
| b) Edificios para reunión bajo techo: | L= 40 (cuarenta) metros. |
| c) Edificios para reunión al aire libre: | L= 40 (cuarenta) metros. |
| d) Edificios para oficinas: | L= 40 (cuarenta) metros. |
| e) Edificios comerciales: | L= 40 (cuarenta) metros. |
| f) Edificios industriales: | L= 40 (cuarenta) metros. |
| g) Edificios para depósitos: | L= 40 (cuarenta) metros. |
| h) Edificios para uso peligrosos: | L= 20 (veinte) metros. |
| i) Edificios especiales: | Estarán en funciones de lo que fijen las normas específicas |

Art. 235º) PASAJES COMERCIALES DE USO PÚBLICO

Se entiende por tales, a los pasajes que se utilizar con fines comerciales con acceso a locales de negocios, a uno más lados, permitan o no, la conexión con la vía pública, conectándola por circulaciones verticales.

Se consideran los siguientes tipos:

- a) Con una o más salidas a una misma 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.

Art. 236º) PASAJES COMERCIALES CON UNA O MÁS SALIDA A UNA MISMA CALLE

Se entiende por tales, aquellos que no permiten conectar dos calles distintas, sea que formen ángulos o sean paralelas.

Se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro con otros pasajes que conectan con otras calles. El ancho mínimo de estos pasajes será de 2,00 metros.

Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras, o puertas de negocios su ancho se calculará según lo establecido precedentemente. No hay limitación sobre el largo de estos pasajes.

Art. 237º) PASAJE CON UNO O MÁS SALIDAS A DOS O MÁS CALLES

Se entiende por tales, aquellas que permiten la circulación de peatones entre dos calles distintas, sea que conformen ángulos o sean paralelas.

El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 mts. Si sobre estos pasajes se ubica en vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho se calculará según lo establecido precedentemente. No hay limitación sobre el largo de estos pasajes.

Art. 238º) PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACIÓN EN SU INTERIOR EN DOS O MÁS 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 consideradas individualmente con un ancho igual a la mitad del mínimo y corresponde de ser uno solo; malos incrementos correspondientes por puertas y vidrieras según lo establecido precedentemente. -

Art. 239º) CIRCULACIÓN VERTICAL DE USO PÚBLICO.

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Escaleras.
- b) Rampas.

c) Circulaciones mecánicas.

Art. 240º) ESCALERAS DE SALIDA DE USO PÚBLICO.

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

En el sentido de las salidas, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a 1,00 (un) metro.

Serán ejecutadas con materiales incombustibles. En caso de ser compensadas se regirán por lo establecido precedentemente.

La dimensión máxima de las contrahuellas será de 200 (cero coma doscientos) metros y la mínima de las huellas de 0,275 (cero coma doscientos setenta y cinco) metros.

Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de 3,00 (tres) metros de altura.

Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo.

Art. 241º) UNIÓN DE ESCALERAS CON LOS CORREDORES O PASILLOS.

Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada encuentro se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no sea inferior con la de aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a una huella.

Art. 242º) CÁLCULO DEL ANCHO DE LA ESCALERA.

El ancho de la escalera se calculará según fórmula:

A (ancho de escalera) = 2 (dos) centímetros por número de personas a evacuar.

En el caso de escaleras de salidas de edificios o ámbitos cuyo uso signifique un egreso de sus ocupantes en un lapso de tiempo reducido (ejemplo: lugares de reunión bajo techo o al aire libre, o de afluencia masiva de público) el ancho de estas escaleras se calculará por las fórmulas del ancho de puertas de salidas.

Art. 243º) CAJA DE ESCALERA.

En aquellos edificios de uso o acceso público, una por lo menos de las escaleras de egreso por cuerpo deberá estar conformada como “caja de escalera” de manera tal que pueda ser aislada con respecto del resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto y cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado.

Igual disposición deberá observarse en los edificios de planta baja y más de 3 (tres) pisos altos, cualquiera fuera el uso o destino de los mismos, salvo que las escaleras en sus laterales estén totalmente abiertas al exterior.

Art. 244º) PASAMANOS O BARANDAS.

Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán como mínimo 0,90 (cero coma noventa) metros por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones exceda de 1,40 (uno coma cuarenta) metros se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los 2,80 (dos coma ochenta) metros se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de 1,40 (uno coma cuarenta) metros.

Art. 245º) LLEGADA A NIVEL DE EGRESO.

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

Art. 246º) COMPENSACIÓN DE ESCALONES.

Las escaleras principales que correspondan a construcciones sin ascensor, en edificios de uso público, podrán ser formas elípticas o de tramos rectos, pudiéndose autorizar escalones compensada de una huella no menor a 0,20 (cero coma veinte) metros de ancho en todo el plano de la misma.

Art. 247º) RAMPAS.

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

Art. 248º) CIRCULACIÓN VERTICAL MECÁNICA DE USO PÚBLICO.

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Ascensores.
- b) Escaleras mecánicas.

Art. 249º) ASCENSORES.

Todo edificio de piso bajo y más de 3 (tres) pisos altos, deberán llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos.

Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de estas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso. Dicho incremento será determinado por vía reglamentaria.

Si las puertas de los ascensores fuera de hojas de abrir hacia fuera de los corredores o palieres, al giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulaciones.

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

Art. 250º) DOTACIÓN.

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

Art. 251º) SALA DE MÁQUINAS.

Si la sala de máquinas de los ascensores está contigua a una vivienda o a oficinas, deberá asegurarse en la misma una presión acústica tolerable.

Art. 252º) ESCALERA MECÁNICA.

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

- a) Cumpla con las condiciones de ubicación exigidas a las escaleras fijas de salida.
- b) Tenga un ancho no menor a 0,80 (cero comas ochenta) metros medidos en los escalones.
- c) Marche en el sentido de la salida o sea reversible.
- d) Los materiales de construcción de la misma sean incombustibles.
- e) Las llaves de comando deben estar a la vista para su rápida utilización en caso de siniestros u otros.

Art. 253º) PREVISIONES PARA DISCAPACITADOS.

En aquellos edificios de uso o acceso público, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para discapacitados en la forma que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden municipalidad, como de otros órdenes de estado, con aplicación a edificios nuevos o existentes.

Art. 254º) SALIDAS DE EMERGENCIAS.

a) Locales frente a vía pública.

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tengan ocupación mayor de 300 (trescientas) personas, y de algún punto del local diste más de 40,00 (cuarenta) metros de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

b) Locales interiores en pisos bajos, altos, entrepisos, sótanos y semisótanos.

Todo local que tenga capacidad mayor a 200 (doscientas) personas, contará por lo menos con dos puertas lo más alejadas una de otra, que conduzcan a una salida exigida. La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de 40,00 (cuarenta) metros medidos a través de la línea de trayectoria.

c) Puertas de emergencia. Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deberán abrir hacia fuera en el sentido de la circulación.

Art. 255º) SALIDAS EXIGIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES

Los medios de egreso de salas de bailes, fiestas, o banquetes, cafeterías, salas o galerías de exhibición y exposición, ferias, salas de concierto, auditorías, cabaret, restaurantes, mercados o supermercados, clubes, hoteles o locales análogos, cumplirán los siguientes requisitos:

Cuando la ocupación esté comprendida entre 150 y 350 personas, tendrán dos salidas de por lo menos 1,30 mts cada una.

Dicho ancho total se aumentará la proporción de 0,15 mts. por cada 50 personas adiciones sobre 350.

Cuando la ocupación fuera inferior a las 150 personas, podrá ser de una única salida de no menos de 2,00 mts.

En los edificios para viviendas o casa habitación, en cada unidad locativa la puerta de salida tendrá un ancho mínimo de 0,90 mts. y una altura mínima de 2,00 mts.

Art. 256º) ACCESOS A COCINAS, BAÑOS Y INODOROS.

el acceso a una cocina, baño o un inodoro desde locales donde se habitan o trabajan, deberá ser posible por acceso cubierto o bien directamente. El ancho mínimo de la cubierta o acceso, será de 0,70 mts.

En las viviendas privadas existentes y en las colectivas cuyas unidades locativas cuenten con menos de 4 locales de 1º clase, en las que se proyecte un nuevo local de 1º clase, no se exigirá lo establecido precedentemente.-.

Art. 257º) CASOS NO PREVISTOS

Cuando se plantee casos no previstos en el presente Código, estos serán estudiados por la Oficina Técnica Municipal.

GALERÍAS COMERCIALES

Art. 258º) CONDICIONES GENERALES.

Se considerará como tales a aquellos edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales. Asimismo, podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local situado en pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

Art. 259º) ANCHO MÍNIMO DEL PASAJE EN GALERÍA COMERCIALES.

El ancho mínimo se determinará en función de una dimensión básica que varía según las diferentes características de los pasajes:

- a) Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 3 (tres) metros.
- b) Para pasajes en planta baja con kioscos o góndolas localizadas sobre la superficie de la misma, la dimensión básica será de 2,00 (dos) metros para cada una de las partes en que el pasaje quede dividido.
- c) Para pasajes ubicados en entresijos con vinculación espacial con el pasaje o con espacios en planta baja de la galería comercial, la dimensión básica será de 2,00 (dos) metros.
- d) Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con los siguientes adicionales mínimos:
 - 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicionales cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales.
 - 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicionales cuando sobre el pasaje den puertas de acceso a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras.

Las adicionales anteriores se computarán en forma acumulativa.

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

- e) Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (sala de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido precedentemente. -
- f) Cuando en la galería comercial exista acceso a núcleos de circulación vertical que comuniquen con otras actividades localizadas en pisos altos o subsuelos, el ancho mínimo del pasaje deberá ser igual o mayor que el ancho exigido en función del número total de personas calculado para las demás actividades, según lo establecido precedentemente. -
- g) En todos los casos, el ancho mínimo del pasaje será el que resulte del mínimo requerido para las actividades en ella localizadas, cuando este último valor resulte superior que el mínimo exigido para el pasaje.

CONSTRUCCIONES EN GALERÍAS COMERCIALES

Art. 260º) KIOSCOS O GÓNDOLAS.

En caso de galerías comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el pasaje, cada tramo en que éste quede dividido se calculará según lo establecido precedentemente.-

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

Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de 2,50 (dos coma cincuenta) metros hacia el interior del mismo.

En caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no podrá superar los 10,00 (diez) metros medidos en sentido longitudinal del pasaje.

Art. 261º) OTROS ELEMENTOS.

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

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

SERVICIOS DE SALUBRIDAD

Art. 262º) SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD EN TODO PREDIO EDIFICADO.

En todo predio edificado existirán por lo menos los siguientes servicios de salubridad:

- a. Un inodoro de mampostería, con solado impermeable, paramentos revestidos con material resistente a la humedad, de superficie lisa, dotado por lo menos de inodoro o pedestal.
- b. una pileta de cocina.
- c. Una ducha y desagüe de piso.
- d. Y demás exigencias impuestas por Organismos Públicos Nacionales y/o Provinciales.

Art. 263º) SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS.

En todo edificios destinados a viviendas, cada unidad locativa independiente, tendrá cada 4 locales de 1º clase o fracción, las comodidades enunciadas en la presente norma.-

Art. 264º) SERVICIOS MÍNIMOS DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS, COMERCIALES E INDUSTRIALES.

En todos edificios públicos, comerciales o industriales, cada unidad locativa o locales destinados a estos usos tendrán los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales.

El propietario puede establecer el número de personas de cada sexo que trabajaran en el local o edificios.

En caso de no hacerlo el propietario, la Oficina Técnica Municipal, calculará teniendo en cuenta el destino del local o edificio y su magnitud, estimado en $\frac{2}{3}$ para hombres y $\frac{1}{3}$ para mujeres.

Los locales para servicios de salubridad, serán independientes de los locales de trabajos o permanencias se comunicaran con estos mediante compartimentos o pasos o cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

Estos pasos no requieren ventilación, aunque sean convertidos en tocadores con la invitación de lavabos.

Los edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal los siguientes servicios:

- a) Cuando el total del personal no exceda de 5, habrá un inodoro y un lavabo.
- b) En edificio de ocupación mixta, por contener una vivienda, el Técnico Municipal podrá autorizar que los servicios exigidos en este ítem, coincidan con los de la vivienda, cuando lo habite el dueño de comercio o industria.
- c) En los demás casos habrá:
 - 1) 1 inodoro por cada 20 hombres y por cada sexo.
 - 2) 1 mingitorio por cada 10 hombres.
 - 3) 1 lavabo por cada 10 personas, y
 - 4) 1 ducha por cada 20 personas ocupadas en industria insalubre o fabricación de alimentos

Los edificios o locales públicos, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, supermercados o edificios similares, cines, teatros, etc. tendrán los siguientes servicios por factor ocupacional, pudiendo la Oficina Técnica Municipal en casos especiales, exigir servicios independientes para el personal:

- a) 2 inodoros para hasta 250 personas, y por cada 100 más 1 inodoro.
- b) 1 lavabo por cada 2 inodoros
- c) 1 mingitorio por cada inodoro

CAPÍTULO 6

DOTACIÓN SANITARIA

Art. 265º) CONDICIONES GENERALES

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

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

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

Complementariamente deberá preverse en la misma unidad sanitaria, servicios sanitarios específicos de discapacitados no ambulatorios, según vía reglamentaria.

Los locales de salubridad, que contengan inodoros, mingitorios, bañeras, duchas o toilettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan desde el piso al techo, sin otra abertura de las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

Art. 266º) DETERMINACIÓN DE LA DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA.

La dotación sanitaria mínima se determinará según las actividades.

DOTACIÓN SANITARIA EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

Art. 267º) VIVIENDA PERMANENTE.

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

- Un inodoro, un lavabo, una ducha o bañera y un desagüe de piso.
- En la cocina o espacio de cocina llevará una pileta de cocina.

Art. 268º) VIVIENDA NO FAMILIAR.

En estos establecimientos, la dotación sanitaria estará de acuerdo a la capacidad del edificio fijada en la presente Resolución y en la proporción que a continuación se detalla:

- a) Para personas alojadas.

| Nº DE PERSONAS | INODORO | MINGITORIO | LAVABO | DUCHAS |
|-----------------------|----------------|-------------------|---------------|---------------|
| De 1 a 6 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| De 7 a 12 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| De 13 a 20 | 3 | 2 | 3 | 3 |
| De 21 a 30 | 4 | 3 | 4 | 4 |
| De 31 a 40 | 5 | 3 | 5 | 5 |

A partir de 41 personas, a las cantidades señaladas se aumentará:

- 1(un) inodoro cada 10 (diez) personas o fracción superior a 5 (cinco).
- 1 (una) ducha por cada 15 (quince) personas o fracción superior a 5 (cinco).
- 1 (un) mingitorio cada 20 (veinte) personas o fracción superior a 5 (cinco).
- 1 (un) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción superior a 5 (cinco).

b) Para el personal:

Para el personal regirá lo dispuesto en DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS COMERCIALES Y/O INDUSTRIALES.

Art. 269º) VIVIENDA TRANSITORIA.

La dotación sanitaria deberá ajustarse a las normas Municipales que regulen estos edificios y a al establecido por Ley Provincial N° 6483 y Decreto Reglamentario N° 4636 para el personal que trabajara en el establecimiento, la dotación sanitaria deberá ajustarse a lo establecido en DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS COMERCIALES Y/O INDUSTRIALES.

Art. 270º) DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA PARA EDIFICIOS DE REUNIÓN.

Los edificios para reunión bajo techo y/o al aire libre deberán tener una dotación sanitaria mínima teniendo en cuenta:

- a) El número de personas del público se considerará en mitades iguales para cada sexo.
- b) La cantidad y composición interna y distribución en el edificio de los servicios sanitarios a dotar está en función de la capacidad del edificio calculada de acuerdo a lo señalado en este Código.
- c) Para el personal que trabaja en el edificio la dotación sanitaria deberá ajustarse a lo establecido en DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS COMERCIALES Y/O INDUSTRIALES.
- d) En edificios o instalaciones de reunión al aire libre se colocarán bebederos de forma que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor a 100 (cien) metros.

Art. 271º) ANFITEATROS, AUDITORIOS, CINES, TEATROS Y SIMILARES.

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

| SEXO | INODORO | MINGITORIO | LAVABOS |
|-------|---------|------------|---------|
| Varón | 1 | 1 | 1 |
| Mujer | 2 | - | 1 |

Después de los primeros 100 (cien) usuarios, las cantidades anteriores se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios o fracción, mayor a 50 (cincuenta).

Art. 272º) BIBLIOTECAS, IGLESIAS, SALA DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES, SALAS DE JUEGOS, SALÓN DE FIESTAS, RESTAURANTES Y SIMILARES.

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

| SEXO | INODORO | MINGITORIO | LAVABOS |
|-------|---------|------------|---------|
| Varón | 1 | 1 | 1 |
| Mujer | 2 | - | 1 |

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

Art. 273º) GIMNASIOS, NATATORIOS, INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y/O RECREATIVAS.

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

| SEXO | INODORO | MINGITORIO | LAVABOS |
|-------|---------|------------|---------|
| Varón | 1 | 1 | 1 |
| Mujer | 2 | - | 1 |

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

Además, se exigirán duchas en la siguiente proporción:

- Hasta 30 (treinta) personas, 2 (dos) duchas por cada fracción superior a 10 (diez) personas.
- Más de 30 (treinta) personas, corresponderá 2 (dos) duchas por cada fracción superior a 15 (quince).

Art. 274º) ESTADIOS DE FÚTBOL.

a) La dotación mínima para el público será la siguiente:

Hombres:

- Mingitorios: 3 (tres) por cada 1.000 (mil) localidades hasta 20.000 (veinte mil), aumentando en 2 (dos) por cada 1.000 (mil) cuando exceda esta cantidad
- Inodoros: 1/3 (un tercio) del número de mingitorios.
- Lavabos: 1/6 (un sexto) del número de mingitorios.

Mujeres:

- Inodoros: 1/3 (un tercio) del número de inodoros para hombres.
- Lavabos: 1 (uno) cada 3 (tres) inodoros.

b) La dotación para equipos, árbitros y jueces:

Cada 15 jugadores: 3 (tres) inodoros, 3 (tres) mingitorios, 3 (tres) lavabos, 8 (ocho) duchas.

Para jueces y árbitros: 1 (un) inodoro, 1 (un) mingitorio, 1 (un) lavabo, 1 (una) ducha.

Art. 275º) DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS PARA OFICINAS.

La dotación mínima para el personal que trabaje será fijada en el punto

DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS COMERCIALES Y/O INDUSTRIALES.

Además, deberá preverse unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

| SEXO | INODORO | MINGITORIO | LAVABOS |
|-------------|----------------|-------------------|----------------|
| Varón | 1 | 1 | 1 |
| Mujer | 2 | - | 1 |

Art. 276º) DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS COMERCIALES Y/O INDUSTRIALES.

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

- a) Se fijará la proporción por sexo según el uso o destino del edificio o local. En caso de dudas se tomará el 50% (cincuenta por ciento) por cada sexo.
- b) En caso de edificios industriales el propietario deberá declarar el número de personas que permanecieren o trabajaren en el establecimiento, indicando la proporción de cada sexo.
- c) Los locales para servicios sanitarios serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con estos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación ni iluminación natural, aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.
- d) Se deberá contar con locales destinados a vestuarios, integrados funcionalmente a los servicios sanitarios y equipados con armarios para los operarios del establecimiento, conforme a lo prescripto en Artículos 50° y 51° de la Ley Nacional N° 19587, de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351/79.
- e) En los establecimientos cuyo funcionamiento hace necesaria la permanencia de operarios en horario de almuerzo en el lugar de trabajo, se prevé un local destinado a comedor o en su defecto de un espacio para cocinar.
- f) La dotación sanitaria mínima será:

| N° DE PERSONAS | INODORO | MINGITORIO | LAVABO | DUCHAS |
|-----------------------|----------------|-------------------|---------------|---------------|
| De 1 a 5 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| De 6 a 10 | 1 p/sexo | 1 p/sexo | 1 p/sexo | 1 p/sexo |
| De 11 a 20 | 1 p/sexo | 2 | 2 p/sexo | 2 p/sexo |

- g) Más de 20 (veinte) personas se aumentará:
 - 1(un) inodoro por sexo cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).
 - 1 (un) mingitorio cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).
 - 1 (un) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).
 - 1 (una) ducha por sexo cada fracción de 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

Art. 277º) RELACIÓN Y PROXIMIDAD DE LOS EDIFICIOS SANITARIOS CON OTROS ÁMBITOS.

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

Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos, sean contiguos, el cerramiento de separación será completo de piso a techo.

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

Art. 278º) EMPLAZAMIENTO, ACCESO, SEÑALIZACIÓN.

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

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

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

Art. 279º) ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES.

Internamente las unidades sanitarias de servicios públicos deberán notificar de acuerdo a sus funciones, dimensiones y demás características propias.

Art. 280º) CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

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

CAPÍTULO 7

NORMAS CONSTRUCTIVAS – MATERIALES

Art. 281º) NORMAS CONSTRUCTIVAS.

Los aspectos relativos a la responsabilidad de los profesionales que intervienen en las obras, en lo referente a calidad de materiales, técnicas constructivas y cumplimiento de normas y disposiciones vigentes en la materia no desarrolladas en este

código, adopta las existentes en el ámbito de la Provincia de Córdoba en los términos de las leyes correspondientes.

Los requisitos establecidos en este Código sobre los distintos aspectos constructivos de un edificio son los mínimos exigidos para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad y será demostrado su cumplimiento por los profesionales toda vez que la Oficina Técnica así lo requiera.

En todos los casos, los profesionales, empresas constructoras y/o constructores deberán seguir las normas técnicas o empíricas que estuvieren prescritas o consideradas más convenientes al fin propuesto.

La responsabilidad legal de las construcciones, aun cuando mediaren inspecciones, observaciones y/o directivas por parte de la Oficina Técnica de la Municipalidad, será exclusiva del profesional, empresa o constructor de la misma.

DE LO GENERAL

Art. 282º) ESTRUCTURAS RESISTENTES.

Se adoptarán las normas INPRES-CIRSOC en el diseño y ejecución de las estructuras sismo – resistentes, y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial, existente o a dictarse que legisle sobre estabilidad y cálculo de las estructuras.

Art. 283º) ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES.

Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito del municipio de Salsacate, deberán contar con el certificado de aptitud técnica de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental y de otros organismos competentes, salvo que se tratase de sistemas tradicionales de reconocida aptitud determinada por el uso y la experiencia. La Oficina Técnica resolverá en los casos de sistemas que por sus características puedan ser encuadrados en esta última condición.

En el caso de sistemas no tradicionales la Oficina Técnica podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permitirá el cumplimiento de las condiciones técnicas prescritas por este código.

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

Art. 284º) AISLACIÓN TÉRMICA.

Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a “Normas de Transmitancia y Condensación – IRAM” referidas a “Acondicionamientos Térmico de Edificios” Normas 11.601 – 11.603 – 11.604 y 11.605. Cuando la Oficina Técnica lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que así lo demuestre.

Art. 285º) AISLACIÓN HÍDRICA.

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto al aislamiento hídrico. Esta condición será demostrada teniendo en cuenta lo establecido en la Norma IRAM N° 11.591 para la categoría “Estanqueidad del Agua Mejorada”, en las partes fijas y en la Norma IRAM N° 11.507 para las partes móviles, cuando la Oficina Técnica lo considere necesario, mediante la documentación técnica correspondiente.

No podrán arrimarse canteros, jardineras u otros elementos similares a un muro o losa separativas de unidades funcionales o predios independientes, aunque sea de un mismo dueño, sino se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro y la losa.

Art. 286º) AISLACIÓN ACÚSTICA.

Tanto los elementos de envolvente como de particiones interiores, deberán cumplir con las condiciones de aislamiento acústico adecuados a la función de cada local, determinadas por los métodos y las condiciones estipuladas en las Normas IRAM N°

4.061, 4.063, en lo referido a exigencias mínimas de aislamiento sonoro entre viviendas.

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

Queda prohibido instalar, aplicando a muro separativo de unidades funcionales o predios independientes, aunque sea de un mismo dueño:

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

Art. 287º) DE LAS INSTALACIONES.

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

PROVISIONES DE FLUIDOS

Art. 288º) AGUA CORRIENTE.

Las instalaciones para provisión de agua corriente (fría y caliente) de los edificios serán construidos en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de agua corriente domiciliaria de la DIPAS y del “Reglamento para las Instalaciones Sanitarias Internas y Perforaciones” de Obras Sanitarias de la Nación – Resolución N° 75 .185 del 12 de Agosto de 1986 y sus modificatorias y ampliaciones, y del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

Art. 289º) GAS

Las instalaciones para provisión de gas envasado (garrafas, cilindros, etc.) o por redes se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establezca la Municipalidad, y/o el ente responsable de la regulación y/ o prestación del servicio, el Reglamento único para la ejecución de instalaciones domiciliarias de Gas del Estado, ECOGAS o el que lo sustituya o modifique.

Art. 290º) TELÉFONO – FIBRA OPTICA -

Las instalaciones para provisión de teléfono o instalación de fibra óptica se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establezca la Municipalidad al respecto, y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

Art. 291º) ENERGÍA ELÉCTRICA.

- a) Las instalaciones para provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas de la EPEC Empresa Provincial de Energía Córdoba
- b) Toda instalación eléctrica que se realice dentro del ejido de la Municipalidad en la vía pública, ya sea de origen privado, estatal, cooperativo o mixto, deberá obtener el Permiso de Edificación correspondiente.
- c) No se procederá a autorizar ninguna conexión si la obra no ha obtenido el correspondiente certificado de Final de Obra.

Art. 292º) ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA.

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

EVACUACIÓN DE EFLUENTES Y RESIDUOS

Art. 293º) EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

Se realizará en todo de acuerdo a las normas que dicte la Municipalidad de Salsacate, de la APRHI y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

Todo propietario tiene la obligación de evitar que las aguas de lluvia que caigan en su propiedad, perjudiquen a las vecinas y a tal efecto, la Oficina Técnica podrá ejecutar u ordenar se ejecuten las obras necesarias para evitar dichos perjuicios.

Las filtraciones de humedad de las paredes medianeras deben ser evitadas por el propietario responsable del perjuicio y conforme a los que en cada caso indique la Oficina Técnica Municipal.

Art. 294º) EVACUACIÓN DE LÍQUIDOS RESIDUALES DOMICILIARIOS.

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

- a) Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos y residuos cloacales, deberán estar provistas de cámara de inspección, cámara séptica, pozo séptico o biodigestores.
- b) Las dimensiones, características y demás normas constructivas de tales elementos serán las prescritas por las reglamentaciones de ENOHSA y APRHI de conformidad a números de usuarios.
- c) La Oficina Técnica podrá, en todos los casos que lo considere conveniente, solicitar planos aclaratorios de las instalaciones cloacales a realizarse.
- d) No se permitirá la construcción de pozos absorbentes bajo la vereda, salvo excepciones que otorgue oportunamente la Oficina Técnica Municipal debidamente justificado.
- e) En todos los casos en que una construcción se realicen instalaciones destinadas a la evacuación de líquidos cloacales, es obligación del constructor solicitar

- ante la Oficina Técnica la inspección de las mismas por lo menos 48 (cuarenta y ocho) horas de antelación al ocultamiento de ellas con tierra u otro material.
- f) Los pozos negros que se construyan en el interior de un predio deberán estar retirados de los ejes medianeros en una distancia no inferior a 1,50 (uno coma cincuenta) metros.
 - g) En todos los casos los pozos absorbentes deberán cumplir los siguientes requisitos: Tener plano especial aprobado por la Oficina Técnica. Ser totalmente calzados con mampostería. Tener suficientes anillos de protección de hormigón armado. Disponer de una bóveda superior de cierre cuyo punto más elevado debe encontrarse a no menos de 1 (un) metro por debajo del nivel del terreno a una distancia 2 (dos) metros como mínimo de la Línea Municipal y del Eje Medianero.

Art. 295º) CONDICIONES GENERALES.

- A. Las Normas establecen las condiciones exigibles para el diseño, construcción, operación y mantenimiento de sistemas de tratamiento de excretas y disposición intra domiciliaria del efluente final, en zonas donde no existan redes de recolección de esos desechos contaminantes.
- B. Las Normas serán aplicables a líquidos cloacales domésticos y a los biodegradables producidos en procesos industriales, edificios públicos, comercios, escuelas, hospitales, hoteles, hosterías, restaurantes, etc., en casos específicos y plenamente justificados.
- C. Los efluentes del tratamiento no deberán producir contaminación en el suelo, debiéndose proteger la capa freática y las subterráneas, particularmente las que puedan drenar a cursos de aguas.
- D. El sistema tampoco deberá producir olores desagradables, insectos u otros problemas al medio ambiente.
- E. Deberá disponer de un servicio domiciliario de agua potable, ya sea de una red distribuidora o de perforaciones que capten aguas subterráneas.

- F. El diseño e implantación del tratamiento de excretas de viviendas individuales o colectivas en el predio, deberá realizarse de manera tal que pueda en el futuro enlazarse sin problemas a una red de colectoras de la zona.
- G. No deberá aceptarse la descarga de desagües pluviales al sistema.
- H. El sistema de tratamiento adoptado deberá ser consecuencia de un estudio técnico y económico exhaustivo y no provocar problemas ambientales a predios linderos.

Art. 296º) SISTEMA DE TRATAMIENTO: CÁMARA SÉPTICA.

- A. Características de las cámaras sépticas
- B. Es un tanque o reactor biológico en donde se produce un escurrimiento horizontal y continuo del líquido cloacal y residual de la o las viviendas que están dentro del predio con servicio de agua. En el tanque se produce un tratamiento primario, en donde se realiza conjuntamente la separación de los sólidos livianos y sedimentados y su descomposición en medio anaeróbico.
- C. Por ser un tratamiento primario, el efluente de las cámaras sépticas provocará contaminación ambiental, presentando olores ofensivos el remanente de: sólidos (totales, suspendidos y sedimentables) que no hayan sido separados, demanda bioquímica de oxígeno (DBO), coliformes (totales y fecales), huevos de parásitos, quistes de giradas, grasas, aceites, eventualmente minerales pesados particularmente nutrientes (nitrógeno y fósforo). De allí la necesidad de complementarlas con la disposición posterior de ese efluente en el terreno.
- D. Es un sistema de tratamiento intra domiciliario económico para viviendas o grupos de viviendas de hasta doscientas cincuenta (250) y especialmente hasta veinticinco (25) personas o usuarios.
- E. Eficiencias esperadas en reducción de contaminante s:
 - Sólidos totales: de 25 a 40 %
 - Sólidos suspendidos: de 50 a 80%
 - Sólidos sedimentables: de 85 a 95%

Demanda bioquímica de oxígeno (DBO): de 30 a 50%

Aceites y grasas: de 70 a 85%

Coliformes fecales: de 50 a 70%

F. Dimensionamiento de las cámaras sépticas.

G. Cámaras sépticas de volumen prismático.

Para el diseño de cámaras de base rectangular de volumen prismático deberán adoptar el cálculo en un todo de acuerdo a la documentación al respecto del APRHI.

La categoría, función del número de usuarios de las viviendas individuales o colectivas, deberá ser el indicado por la autoridad competente cuando se presente la documentación del proyecto de las mismas para la aprobación de su construcción.

El caudal de diseño Q , en metros cúbicos por segundo (m^3/d), debería ser el máximo diario afluente a la cámara. Varía entre 1,200 (m^3/d) para la primera categoría (Nº 1), las más frecuentes y 45,000 (m^3/d) para la última categoría de la Tabla, considerando que el aporte unitario, en metro cúbicos por día por usuario (m^3/d . usuario) disminuye a medida que aumenta el número de usuarios o habitantes de la vivienda entre categorías.

El lapso de retención hidráulico, tiempo en días t (d), en el volumen líquido de la cámara V (m), varía entre un máximo de 1,5 d para la primera categoría y un mínimo de 1,0 d para la última categoría de la Tabla, por la misma razón efectuada para el aporte unitario por usuario.

Cada cámara estará constituida por dos sectores básicos: el superior o líquido, V (m^3) y el inferior o tolva de lodos, V_1 (m^3). En el volumen líquido se desarrollan los procesos unitarios de decantación y se inicia la digestión de la fase sólida. En la tolva de lodos se depositan, se completa la digestión y se almacenan los sólidos digeridos. El volumen líquido $V=Q.t=L.B.H$, en metros cúbicos (m^3), deberá ser el indicado para cada categoría de usuarios, siendo las siguientes dimensiones también especificadas en la misma:

L = longitud total de la cámara de base rectangular (m)

B = ancho constante de la cámara (m)

H = altura del volumen líquido V (m)

El volumen V_1 (m³) de la tolva de lodos también determinado en la Tabla, es función de la contribución media de lodo fresco, es estimada en 0.001 m³/d. usuario, al número de usuarios (el máximo de cada categoría), a un coeficiente $K = 0.25$ de reducción de esa contribución durante el proceso y por el periodo mínimo entre dos sucesivas del lodo depositado (efectuadas por tanques atmosféricos), que se estima como mínimo en 300 días.

Hay dos variantes de las cámaras sépticas prismáticas: de cámara única con un solo compartimento y con dos compartimentos o cámara en serie. En la primera cámara se produce la separación de sólidos sedimentables y de flotantes, digestión, licuefacción y gasificación de sólidos y en la segunda un complemento de estos procesos con notoria reducción de espumas y sobrantes.

Para la categoría N° 1 y eventualmente la N° 2, se puede utilizar la cámara de un solo compartimento y para las restantes deberá dotarla de los compartimentos, siendo:

$L_1 = 2/3L$ = longitud del compartimento inicial o de decantación (m)

$L_2 = 1/3L$ = longitud del compartimento final o de digestión (m)

En una cámara séptica de volumen prismático, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- El ancho constante B (m), deberá ser igual o menor a dos veces la altura H (m) del volumen líquido V (m³) ($B \leq 2H$).
- El valor mínimo del ancho B (m), deberá ser de 1,20m y el máximo de 2,50 m.
- El valor mínimo de la altura líquida H (m), deberá ser de 0,80 m y el máximo de 1,80 m.
- La relación de la longitud total L (m) de la cámara y su ancho constante B (m), deberá estar comprendida entre 2 y 4.
- La sección de pasaje del flujo, a través de orificios, practicados en el muro divisorio de una cámara m , sería con dos compartimentos (de espesor no inferior a 0,15m), deberá ser igual al área n.a.b. (m⁴), que deberá variar entre 5%

y 10% de la sección transversal H.B (m²), siendo: $n \geq 1$ = número de orificios practicados en el muro.

$a \geq 0,10$ m = altura de cada orificio (m) b = ancho de cada orificio (m).

En cada compartimento se deberá proyectar una cámara de inspección con tapas de cierre hermético, ubicadas a nivel del terreno en el eje longitudinal y sobre la ubicación de las chicanas de ingreso y salida. Podrán ser circulares o rectangulares, de diámetro lado no inferior a 0.60 m. En las cámaras de compartimento único se adopta una sola cámara de inspección

La tolva de lodos se volumen tronco piramidal V1 (m³) tendrá el mismo ancho B (m) de la cámara. Su solera estará constituida por dos tramos: el inicial horizontal de $L' = 0,60$ m de longitud y el restante de longitud $L'' = L - L' = L - 0,60$ m, con pendiente y mínima del 10% que determina la altura máxima de la tolva $H(m) = 0,10L'$ (m).

H. La ventilación de la cámara séptica se realizará a través de la correspondiente a las instalaciones sanitarias de la vivienda o viviendas conectadas a la misma.

I. Para el diseño de cámaras sépticas de forma cilíndrica, (aplicadas a las categorías de menor número de usuarios) deberán observarse las siguientes condiciones:

El volumen V (m³) deberá ser el determinado por la autoridad competente especificados en la Tabla.

El diámetro interno mínimo deberá ser $D = 1,10$ m ($D \geq 1,10$ m).

La profundidad útil mínima será $H = 1,10$ m ($H \geq 1,10$ m).

El diámetro D (m) no deberá ser superior a 2H (m) ($D \leq 2H$).

La aplicación de esta variante deberá estar condicionada a aspectos constructivos, a las características del subsuelo y al nivel freático.

En las cámaras deberán diseñarse dos accesos con pata de cierre hermética, que permitan la desobstrucción de los conductos de entrada y salida y el retiro de los barros digeridos. Para la categoría 1 se proyectará únicamente la de entrada.

J. Localización de las cámaras sépticas.

Se establecen las siguientes distancias mínimas a objetos, obstáculos o hechos en superficie donde deberán ubicarse las cámaras sépticas y el sistema de disposición final:

Edificaciones: 1,50m

Límites de propiedad: 1,50m

Pozos o perforaciones de agua: 10,00m y 30,00m para suelos arenosos y/o pedregosos.

Cañerías de agua: 3,00m

Caminos, senderos: 1,50m

Árboles importantes: 3,00m

K. Para más de 25 usuarios

(Categoría 5) y si las condiciones del subsuelo lo permiten se podrán reemplazar las cámaras sépticas por pozos Imhoff (de cámara superpuestas). El diseño y construcción deberá efectuarse de acuerdo al numeral 11.5 de las “Normas de estudio, criterios de diseño y presentación de proyectos de desagües cloacales para localidades de hasta 30.000 habitantes”, Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento (E.N.O.H.S.A).

L. Usuarios no domésticos.

El proyectista deberá calcular la población equivalente originada en afluentes no domésticos, a fin de conocer la categoría que debe ser aprobada por la autoridad competente.

Un aspecto básico a tener en cuenta para aplicar cámara séptica es conocer las características del líquido a tratar, verificando especialmente el contenido de inhibidores de los procesos biológicos que se desarrollan en las mismas.

Art. 297º) DISPOSICIÓN FINAL DEL EFLUENTE DE CÁMARAS SÉPTICAS.

A. Criterios generales para su selección.

I. El efluente de cámaras sépticas deberá ser dispuesto dentro del predio donde están ubicadas las viviendas individuales o colectivas.

II. Los métodos de disposición del efluente de cámaras sépticas deberán adoptarse en base a la capacidad de absorción del subsuelo en el predio, para lo cual será necesario determinar la permeabilidad p (L/d.m²) del mismo.

Entonces para: p mayor o igual a 40 L/d.m²: pozo absorbente

p entre 20 y 40 L/d.m²: infiltración sub-superficial

p igual o menor a 20 L/d.m²: percolación sub-superficial.

En caso de no poder aplicar esas técnicas, únicamente se podrá reemplazarlas o complementarlas en casos excepcionales con filtros anaeróbicos, cuando la temperatura media del aire en el mes más frío del año sea mayor a 12°C. Para ello se deberá aplicar el numeral 7.5.5 (filtros anaeróbicos de las Normas de E.N.O.H.S.A., indicadas anteriormente).

III. En el numeral 8 se especifica el ensayo

a realizar para la determinación de la capacidad de absorción o permeabilidad del subsuelo, p (L/d. m²), donde se proyectará la disposición del efluente de cámaras sépticas.

En la figura 8 se representa la curva y detalles para la determinación del coeficiente de permeabilidad p (L/d. m²).

En el numeral 9 se establecen las fajas de variaciones del coeficiente de permeabilidad p (L/d. m²), en función de la constitución probable del subsuelo, que servirán para el prediseño.

B. Pozos absorbentes.

I. Es una excavación generalmente de volumen cilíndrico, en donde se realiza la disposición final del efluente de un tanque séptico para su filtración subterránea en terrenos permeables.

II. El diámetro interior mínimo deberá ser $D=0,90\text{m}$ y el máximo $D=2,50\text{m}$.

III. La profundidad útil H (m) del espesor del subsuelo permeable y además del nivel freático máximo que deberá estar como mínimo, a 0,60 m del fondo del pozo absorbente.

IV. Las dimensiones de los pozos absorbentes deberán cumplir las siguientes especificaciones:

Cuando la capacidad de absorción p sea superior a 40 L/d.m^2 , deberá adoptarse uno o más pozos absorbentes.

El volumen líquido total de los pozos absorbentes V_p (m^3), deberá estar comprendido entre un mínimo V (m^3) y un máximo de $2 V$ (m^3), siendo V (m^3) igual al volumen líquido establecido en la Tabla para la correspondiente cámara séptica adoptada.

La superficie útil de absorción será la de las paredes laterales y la del fondo absorbente.

V. Cuando el volumen útil V (m^3) no puede cumplir lo estipulado en el punto anterior, se podrán proyectar dos o más pozos de absorción, con una distancia mínima de $7,50\text{m}$ entre parámetros de las excavaciones. La distancia entre la salida de la cámara séptica y el ingreso al pozo absorbente no deberá superar los $3,00\text{m}$.

VI. El fondo del pozo deberá ser cubierto con grava, piedra partida o cascotes, de tamaños entre 30mm y 70mm , con un espesor no inferior a $0,50\text{m}$.

VII. Los pozos absorbentes deberán tener paredes de mampostería de ladrillos o bloques de hormigón, asentados con juntas libres. También se podrán emplear placas prefabricadas con orificios convenientemente separados. Cuando las características del subsuelo lo impongan, el pozo tendrá una estructura interior resistente.

VIII. La cubierta deberá materializarse mediante una estructura resistente de hormigón armado, de $0,20 \text{ m}$ de espesor mínimo, que se apoyará sobre un anillo o brocal. Contendrá una tapa de limpieza sellada herméticamente de $0,30 \times 0,30 \text{ m}$, pudiendo tener sobre la misma una capa de $0,30 \text{ m}$ de espesor.

IX. El pozo absorbente deberá contar con una ventilación protegida de 40 mm de diámetro como mínimo, la que se elevará $0,50 \text{ m}$ sobre todo obstáculo ubicado en un radio de 4 m de diámetro.

C. Campos de infiltración subsuperficial.

- I. Son zanjas destinadas a recibir el efluente de cámaras sépticas, a través de tramos de cañerías convenientemente instaladas para permitir su infiltración a las capas subsuperficiales del terreno donde se ubican.
- II. En las zanjas excavadas con profundidades entre 0,60 m y 1,00 m y con anchos entre 0,60 m y 1,00 m, deberán colocarse los tramos de cañerías envueltos en mantos de piedra partida, grava o material semejante. Sobre ese manto se aplicará papel embreado o bolsas de papel para cemento.
- III. Los caños se deberán instalar con juntas abiertas y separación de 0,01 m entre topes, sobre las cuales se colocarán pedazos de material embreado o tejas cerámicas para evitar el ingreso de material en su interior.
- IV. El campo deberá tener como mínimo 2 (dos) zanjas de infiltración, con separación mínima de 2 (dos) m entre los laterales de dos zanjas consecutivas.
- V. El diámetro nominal de la cañería deberá ser de 100mm, la pendiente entre 0,2 y 0,4% y llevará orificios de 1 cm de diámetro, separados de 0,10 a 0,15 m alternativamente en la mitad inferior de su sección.
- VI. La cañería deberá estar envuelta completamente en un manto de piedra partida, grava o cascote de tamaño entre 10 y 60 mm. El espesor será como mínimo de 0,10 m sobre el caño y 0,20 m debajo del mismo. El relleno sobre el manto deberá efectuarse con el material sobrante de la excavación con espesores que variarán entre 0,20 y 0,50 m.
- VII. El cálculo de la longitud de zanja requerida con infiltración efectiva se deberá realizar considerando el caudal afluente Q (m³/d), de Tabla, el coeficiente de permeabilidad p (L/d.m²), determinado según los numerales 8 y 9 y la profundidad efectiva h (m), que se entiende como la altura comprendida entre el nivel líquido dentro de la cañería y el fondo de la zanja. Para ese cálculo se deberán considerar las dos caras laterales infiltrantes efectivas, teniendo en cuenta que el fondo de la zanja no contribuirá por oclusión de sus poros.
- VIII. El campo de infiltración deberá complementarse con una cámara de distribución y cámara de enlace en cada extremo de las zanjas. No deberá existir en

un entorno vegetación de raíces largas y/o árboles. En su superficie deberá implantarse vegetación con raíces cortas adaptable al clima local.

IX. Deberá preverse la ventilación del sistema de cañerías y cámaras.

D. Campo de percolación superficial o zanjas filtrantes.

- I. Se deberán aplicar donde la capa superficial es poco permeable y no se puedan diseñar campos de infiltración. El efluente final deberá ser derivado a un pozo absorbente final, para su recirculación a la cámara séptica, derivación con camiones atmosféricos o riego dentro del predio.
- II. El campo de zanjas filtrantes consta de tres sectores, ubicados en una excavación común: Zanja superior con distribuidora envuelta en material grueso (grava, piedra partida o cascotes)

Zona intermedia o de percolación para filtrar el líquido drenado desde la zona superior, compuesta por un manto de arena.

Zona inferior con cañería colectora también envuelta en material grueso que funciona como galería filtrante.

- III. La zanja superior tiene las mismas características y dimensiones de la zanja infiltrante.
- IV. La zanja inferior también tiene iguales característicos que la zanja superior. Difieren en que no lleva la cubierta de papel embreado entre las zonas intermedias e inferiores. Además, los orificios están ubicados en la mitad superior de la sección de la cañería y el espesor del manto grueso debajo de la misma deberá ser de 0,10m.
- V. El manto de arena intermedio deberá tener una granulometría máxima de 6 mm, tamaño efectivo de 0,5 mm y coeficiente de uniformidad no superior a 4. El espesor del manto deberá ser de 0,50 m.
- VI. La profundidad total de la excavación deberá ser de 1,20 a 1,50 m, el ancho de su base, de 0,50 m y la distancia mínima del fondo hasta el nivel máximo de la capa freática, de 0,60 m.

VII. El campo con zanjas filtrantes deberá tener como mínimo dos ramales, cada uno con los tres sectores anteriormente especificados. Se deberá proyectar una cámara de enlace en el inicio de la cañería distribuidora de cada ramal. En el extremo opuesto se deberá construir una cámara común a las cañerías de distribución y colectora de cada ramal (para la primera servirá de ventilación bloqueando la mitad de su sección en el extremo).

VIII. El diseño se deberá efectuar considerando un coeficiente de permeabilidad $p=35 \text{ L/d. m}$ y un área $A \text{ (m)}$ igual al del manto de percolación intermedio de arena.

La longitud total útil no deberá ser menor a 6,00m por usuario y la longitud máxima de cada ramal (con infiltración) deberá ser de 40.00m. Se deberá prever la ventilación de todo el sistema.

IX. Los detalles de un campo de percolación Incluyen los correspondientes a la cámara distribuidora de caudales, a los ramales y a las cámaras de enlace común a ambas cañerías.

X. Cuando el coeficiente de permeabilidad no sea inferior a 90 L/d.m^2 (suelos arenosos) y el nivel freático estuviere cercano a la superficie, se puede reemplazar al pozo absorbente por un campo de percolación o infiltración, con zanjas distribuidoras y colectoras separadas vertical y horizontalmente. La separación deberá estar comprendida entre 2,00 y 2,50 m como mínimo.

Art. 298º) DISPOSICIONES GENERALES.

A. El excedente del efluente final deberá disponerse dentro del predio donde están ubicadas las viviendas (individuales y colectivas) o los establecimientos industriales, hospitales, escuelas, hoteles, cabañas, posadas etc. Esa condición deberá ser fundamental para la aprobación por la autoridad competente de la documentación del proyecto, presentada para nuevas construcciones. De lo contrario ante la imposibilidad de aplicar las presentes Normas por las dimensiones y características del terreno,

deberá desecharse el proyecto de construcción. En el caso de hoteles, complejos habitacionales, cabañas, etc. que superen el número de tres unidades dentro de una misma parcela, deberán realizar el cálculo del sistema sanitario, y disposición final de los efluentes tratados con la presentación del mismo ante recursos hídricos de la provincia de Córdoba.

En el caso de construcciones ubicadas a menos de 200 mts. de las márgenes de arroyos, ríos o cursos de agua deberán instalar biodigestores, mini planta de tratamiento de líquidos cloacales o sistemas similares. -

B. Para edificaciones existentes a la vigencia de las presentes Normas, la autoridad competente tendrá la facultad de exigir su cumplimiento si así lo considerare necesario para preservar el medio ambiente del entorno del predio o de descarga a afluentes de cursos de agua.

C. La extracción de lodos digeridos y depositados en las tolvas de barros de las cámaras sépticas o en pozos absorbentes, deberá efectuarse como máximo cada 2 (dos) años entre limpiezas consecutivas. Esa descarga deberá hacerse con tanques atmosféricos y el destino final de esos barros será una planta especial de tratamiento, fiscalizada por la autoridad competente.

En las normas E.N.O.H.S.A. referidas anteriormente, hay un “diseño típico” para el tratamiento del contenido de tanques atmosféricos, para evitar problemas ambientales.

Art. 299º) POSIBLES PARAMETROS DE VARIACIÓN DE COEFICIENTES DE PERMEABILIDAD (P), SEGÚN CONSTITUCIÓN PROBABLE DEL SUELO.

p menor a 20 L/d.m²: rocas y arcillas compactadas, que varían entre rocas alteradas y arcillas medianamente compactas.

p entre 20 a 40 L/d.m²: arcillas medianamente compactas, variando a arcillas escasamente arenosas.

p entre 40 a 60 L/d.m²: arcillas arenosas, variando a arenas arcillosas.

p entre 60 a 90 L/d.m²: arena poco arcillosa, o suelo arenoso con humus, variando a suelos constituidos predominantemente de arenas.

p mayor a 90 L/d.m²: arena seleccionada y limpia, variando a arena gruesa con canto rodado.

Los valores arriba especificados de p (L/d.m²), corresponden a suelos no saturados.

Art. 300º) EVACUACIÓN DE LÍQUIDOS RESIDUALES INDUSTRIALES.

Las instalaciones para la evacuación de líquidos residuales industriales (interceptores, decantadores, filtros, cámaras sépticas, etc.) serán construidos en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas del APRHI y del “Reglamento para las Instalaciones Sanitarias Internas y Perforaciones” de ENOHSA – Resolución N° 75.18 5 del 12 de Agosto de 1986 y sus modificatorias y ampliaciones, y del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

Art. 301º) EVACUACIÓN DE RESIDUOS DOMICILIARIOS.

La evacuación de residuos deberá efectuarse por acumulación y entrega de basuras a los sistemas públicos de recolección, en bolsas degradables. Los edificios residenciales de viviendas colectivas y de oficinas de planta baja y más de tres plantas altas deberán tener un conducto vertical que permita arrojar las bolsas con residuos a un local de recepción, desde donde se sacarán a la vía pública. Dicho conducto deberá tener acceso desde cada palier o unidad de uso de cada piso. El acceso desde el palier o paso común se hará a través de un local cerrado con puerta y permanentemente aireado previo a la boca de carga del conducto. Este local definido como “Antecámara” será de una dimensión mínima que permita y contenga el abatimiento de la puerta de acceso. Deberá ser construido con piso y parámetros impermeables, exigencia que también incluye la cara interior de la puerta.

La sección del conducto de caída de residuos deberá inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro mayor o igual a 40 (cuarenta) centímetros, debiendo ser constante o bien creciendo hacia abajo. Deberá construirse con material incombustible, resistente a los impactos, anticorrosivo y de trazado vertical, sin resaltos o discontinuidades en la superficie interna.

La recepción, al pie del conducto antes mencionado, podrá ser en forma directa o en forma de tobogán, estando su boca terminal dotada de una compuerta u otro dispositivo de cierre hermético.

El local o compartimiento para la recepción de residuos deberá estar construido con materiales resistentes al fuego, de superficies lisas, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza.

Contará con un sistema de ventilación directa o por conducto con dispositivo mecánico de tiraje, asimismo deberá estar protegido contra el acceso de insectos y roedores.

Será de dimensiones tales que permita alojar en su interior un contenedor móvil de residuos y deberá tener salida directa por medio de ascensores, rampa o escalera o bien ser en el ámbito de vereda.

El local para la recepción donde desemboca el conducto de caída de bolsas de residuos deberá tener una dimensión mínima libre de uso de 1,50 (uno con cincuenta) metros por 2.00 (dos) metros.

EVACUACIÓN DE GASES DE COMBUSTIÓN

Art. 302º) NORMA GENERAL.

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

Art. 303º) CHIMENEAS

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

Art. 304º) CLASIFICACIÓN DE LAS CHIMENEAS.

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

Tipo 1 – Chimenea de baja temperatura: las destinadas a calderas de calefacción por agua caliente o vapor a baja presión, chimeneas a leña y otros destinos de baja temperatura.

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

Tipo 3 – Chimeneas de altas temperaturas: para hornos en general y similares.

Art. 305º) CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS.

Sus dimensiones materiales y ubicación será la siguiente:

a) Altura:

Tipo 1: tendrán una altura de 0,90 (cero coma noventa) metros, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros, por encima de cualquier volumen de edificios, ubicados dentro de un radio de 3,00 (tres) metros.

Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendientes mayor del 15% (quince por ciento) ñeque la chimenea debe superar en 0,60 (cero coma sesenta) metros, a la cumbre.

Tipo 2: tendrán una altura mínima de 3 (tres), más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 (siete comas cincuenta) metros.

Tipo 3: tendrán una altura mínima de 7,50 (siete comas cincuenta) metros, más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15 (quince) metros. b) Materiales:

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrecen el aislamiento necesario en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión de viento y la acción sísmica.

Espesor de muros: El espesor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar un aislamiento térmico equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 (cero comas quince) metros para chimeneas Tipo 1, 0,0225 (cero comas doscientos veinticinco) metros para las de Tipo 2, y de dos muros de 0,225 (cero comas doscientos veinticinco) metros cada uno separados por una cámara de aire de 5,00 (cinco) metros, para las Tipo 3.

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

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

Art. 306º) PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS.

Todo edificio de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo y/o acceso de público deberá cumplir con las instalaciones

contra incendios fijadas por la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia de Córdoba.

Todas las construcciones que se realicen dentro de la Municipalidad se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios que, para cada caso, se establecen en este Código.

Es obligación del propietario de la empresa constructora o del constructor responsable, solicitar ante la Oficina de obras privadas Municipal la inspección del cumplimiento de los requisitos establecidos para la seguridad contra incendios. Tal solicitud de inspección deberá constar en el Libro de inspecciones Municipal, sin cuyo requisito no se otorgará el correspondiente certificado de inspección final de obra.

Art. 307º) DE LAS EXIGENCIAS.

Las exigencias mínimas que deben cumplir los edificios para la seguridad contra incendios será:

- a) Edificios para viviendas: dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 200 (doscientos) m² de superficie o fracción.
- b) Edificios con acceso de público: dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 100 (cien) m² de superficie cubierta o fracción. La estructura resistente será de material incombustible y las escaleras de acceso a las distintas plantas, las que en ningún caso podrán tener un ancho menor de 1,20 mts.
- c) Edificios industriales o de servicios: de acuerdo a su destino, tamaño, cantidad de personas puestas en riesgo, material que se manipule, etc., se adoptarán las medidas contra incendios que en un todo de acuerdo determine el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la provincia de Córdoba, las que en todos los casos deberán justificarse ante la Oficina Técnica con la documentación que le sea requerida. Cumplirán con los siguientes requisitos:
 - 1) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 300 metros cuadrados cubiertos de superficie cubierta. En los casos que se trate de edificios que depositen, manipulen o elaboren productos considerados como inflamables, se aumentará

el número de extinguidores químicos conforme lo considere conveniente la Oficina Técnica.

- 2) Dispondrán de rejillas anti chispas en todas las salidas de chimeneas.
- 3) Dispondrán de alarmas contra incendios si así lo requiera como indispensable la Oficina Técnica conforme al destino del edificio. Estas deberán ser aprobadas por la Municipalidad previa a su instalación.

Art. 308º) CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en estado de funcionamiento las instalaciones exigidas y deberá facilitar las inspecciones que realicen la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la provincia de Córdoba.

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

Cuando se comprobarán el cumplimiento de las exigencias precedentemente establecidas se tomarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 15 (quince) días corridos, bajo apercibimiento de multas en el Caso de tratarse de un edificio de viviendas, y de multa y clausura para las restantes clases de edificios.

Art. 309º) LOCALES PARA MEDIDORES.

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

- a) Medidores y otras disposiciones de electricidad; se seguirán las instrucciones de la distribuidora de gas.

- b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

Art. 310º) LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS.

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

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

Art. 311º) DE LOS MATERIALES.

En todas las construcciones los materiales deberán ser adecuados al fin propuesto, no permitiéndose el empleo de aquellos que pudieren significar un peligro para las mismas.

Los profesionales, empresas constructoras y/o constructores, serán responsables legalmente por el empleo de materiales defectuosos o que no cumplieren el fin propuesto.

DE LAS INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS

Art. 312º) DE LAS PROHIBICIONES.

Queda prohibido:

- a) Construir o establecer canchas de pelotas o bochas en los muros divisorios de las propiedades, aun cuando sean del mismo dueño.

- b) Colocar o apoyar máquinas, aparatos, artefactos o instalaciones que produzcan trepidaciones, ruidos de golpes o daños a los muros medianeros.
- c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

Art. 313º) CANTEROS EN MUROS MEDIANEROS.

Los canteros para plantas que se arrimen a los muros medianeros deberán llevar un revestimiento impermeable. No se podrán arrimar a los muros medianeros, materiales que causen humedad u otro perjuicio.

Art. 314º) FILTRACIONES EN MUROS MEDIANEROS.

Las filtraciones de humedad de las paredes medianeras deben ser evitadas por el propietario responsable del perjuicio.

Art. 315º) DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS.

La Oficina Técnica de la Municipalidad podrá rechazar los planos presentados para una construcción en el cementerio si las mismas contienen alegorías, formas arquitectónicas y otros elementos que la Oficina Técnica considere inadecuados a la seriedad y decoro del recinto.

La construcción de panteones se realizará ocupando la totalidad del lote.

Queda prohibida la construcción de sótanos.

El espesor mínimo de los muros perimetrales de los panteones y sepulcros será de 15 centímetros debiendo ser terminado con revoque. Llevarán una capa aisladora y seguirán las reglas del arte de construir.

Los panteones y sepulcros llevarán una vereda perimetral en todo el contorno. El ancho será de 0,50 m en el frente y 0,25 m en el resto de los lados. Las pendientes serán fijadas por la Oficina Técnica conforme al emplazamiento del lote.

La altura máxima de los panteones será de 5 metros contados a partir de la vereda perimetral hasta el coronamiento.

La construcción en ningún caso podrá sobresalir de la Línea Municipal.

Los desagües pluviales tendrán salida directamente a la vereda y se ubicarán a 0,15 m sobre el nivel de la misma.

El escalón de acceso al sepulcro no podrá ser superior a 0,15 m de altura y su proyección no deberá exceder la Línea Municipal.

Todos los sepulcros y panteones deberán disponer de una rejilla de aireación permanente ubicada en la pared superior del mismo. Tendrán una dimensión de 0,15 x 0,15 m.

Durante la construcción dentro del cementerio los depósitos de materiales y menesteres correspondientes se realizarán en los lugares destinados a tal fin, quedando prohibida la utilización de las calles interiores. Los andamiajes y disposiciones constructivas se deberán realizar de manera que no entorpezcan el libre tránsito de los cortejos que eventualmente pudieren circular por las calles interiores.

Art. 316º) DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO.

Toda la construcción en mal estado de seguridad o que por cualquier causa o motivo constituya un peligro público, será demolida por su propietario o refaccionada, si ello fuera posible, para ponerla en condiciones. La Municipalidad podrá ordenar en tales casos la refacción y/o demolición por medio de la Oficina Técnica fijando incluso los plazos a ejecutar.

Todo muro se considera en mal estado de seguridad, a los fines de la aplicación del artículo anterior, cuando presenten algunas de las siguientes características:

- a) Cuando esté vencido y su desplome alcance el tercio del espesor del mismo.
- b) Cuando presente grietas que a juicio de la oficina técnica sean peligrosas a su estabilidad.
- c) Cuando sus fundaciones estén descubiertas y a un nivel más elevado del cordón de la vereda, aun cuando los muros que sobre él gravitan no estén trabajando fuera de las cargas máximas admisibles.

En caso de existir dudas sobre la consideración del estado de seguridad de un muro, un edificio o cualquier otra construcción, la Oficina Técnica podrá recabar informe de la Comisión del Código a los efectos de dictaminar sobre el particular.

Cuando una construcción deba declararse en estado de peligro se notificará a su propietario de tal circunstancia, emplazando a realizar los trabajos de refacción y/o demolición que correspondiere y el plazo de ejecución dado a los mismos. Si aquel no habitase la propiedad y se ignorase su domicilio, la notificación se hará al inquilino, y a falta de éste se publicará la notificación en dos diarios por el término de ocho días.

Cuando el peligro de derrumbe de un muro, edificio o construcción fuere inminente, la Municipalidad podrá mandar a demolerlo sin más trámite de conformidad a lo prescripto por el artículo 3.9.1.4.

Dentro de los tres (3) días de la notificación de una orden de demolición o de refacción siempre que no se tratare de peligro inminente, el propietario podrá exigir una nueva inspección de la Oficina Técnica, y apelar a su resolución ante la Comisión del Código de Edificación, si así lo estima corresponder.

Si transcurrido tres (3) días de la notificación al propietario, u ocho (8) días de la notificación periodística el propietario no se presenta, la orden Municipal será cumplida por intermedio de la Oficina Técnica, y a costa del dueño del predio. El cobro de los importes que resulten por la ejecución de las tareas será requerible por la vía judicial de apremio al propietario del predio sirviendo de suficiente título ejecutivo a este fin, la resolución de la Municipalidad ordenando su cobro.

Art. 317º) DE LAS DEMOLICIONES.

Todas las demoliciones que se realicen dentro del radio Municipal requieren aviso de obra conforme a lo establecido en en la presente norma.-

Sólo se otorgarán permisos para efectuar demoliciones totales en una construcción que no se encuentra en malas condiciones, a criterio de la Oficina Técnica, cuando esta solicitud se acompañe a un expediente de permiso de iniciación de obra nueva.

En todos los casos de demolición autorizados conforme al artículo anterior, si la nueva construcción no se inicia dentro de los treinta (30) días de finalizada la demolición deberá el propietario construir la cerca que corresponda según lo estipulado en la presente norma. -

Cuando por razones de seguridad la Municipalidad deba proceder a realizar una demolición sin el conocimiento del propietario, pese a los recaudos tomados en tal sentido o por tratarse de casos de extrema urgencia se labrará un acta previa ante escribano público en la que consta el estado de la casa a demoler y la causa de la demolición. Esta acta será firmada por dos vecinos o en su defecto por autoridad policial.

Todas las demoliciones se realizan de manera que no perjudiquen los intereses de terceros ni obstaculicen la vía pública. En cada caso la Oficina Técnica podrá dar directivas que considere conveniente. En todos los casos la responsabilidad civil o penal que pudiere surgir con motivo de los trabajos de demolición será exclusiva del propietario, empresa o constructor que lo realice.

Toda demolición que se realice sobre la Línea Municipal o próxima a ella deberá ser amparada por un vallado de manera de características similares a las que se determinan en el capítulo “Uso de la Propiedad Pública Durante la Construcción”.

Art. 318º) PERJUICIOS A TERCEROS POR DEMOLICIONES

Todas las demoliciones se realizan de manera que no perjudiquen los intereses de terceros ni obstaculicen la vía pública. En cada caso la Oficina Técnica Municipal podrá dar las directivas que estimen convenientes a los efectos. En todos los casos la responsabilidad civil o penal que pudiera surgir, será exclusiva del propietario, empresa o constructor que lo realice.

Art. 319º) VALLAS PROTECTORAS EN LAS DEMOLICIONES

Toda demolición que se realice sobre la L.M o próxima a ella, deberá ser amparada por un vallado de madera o chapas para prevenir la caída de trozos de mampostería o escombros sobre la vía pública. Así mismo en los casos de demoliciones interiores pero que puedan afectar a linderos, se tomarán los recaudos del caso.

Art. 320º) DE LAS EXCAVACIONES.

Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, del predio lindero o vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación. Así mismo cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible de un profesional matriculado con el fin de tomar los recaudos necesarios que preservará y protegerá de daños a la estructura, propia o lindera.

En los casos de excavaciones, regirá lo prescrito en la presente norma.-

Cuando se realicen excavaciones aisladas que no forman parte de un expediente de construcción, se deberá dar Aviso de Obra a la Municipalidad, conforme a lo establecido precedentemente

Para el caso de excavaciones regirá lo prescripto para las demoliciones en la presente norma. -

Art. 321º) PROCEDIMIENTOS

Cuando una construcción fuera declarada en estado de peligro, se notificará a su propietario de tal circunstancia emplazando a realizar los trabajos pertinentes que correspondieren y el plazo de ejecución de los mismos. Si aquél no habitase la propiedad y se ignorase su domicilio la notificación se hará al inquilino y a falta de éste, se publicará notificación de dos diarios por el término de ocho días.

Cuando el peligro de derrumbe del muro, edificio o construcción fuera inminente, el D.E. podrá demolerlo sin más trámite, labrando un acta previa ante Escribano Público en el que consta el estado de la casa a demoler y la causa de la demolición. Esta acta será firmada por dos vecinos o en su defecto, por autoridad policial.

Dentro de los tres días de la notificación de una orden de demolición o de refacción siempre que no se tratare de peligro inminente, el propietario podrá solicitar una nueva inspección y apelar a su resolución ante la Oficina Técnica, si así estima corresponder.

Si transcurridos tres días de la notificación al propietario u ocho días desde la última notificación periodística y el propietario no se presentare, la orden municipal será cumplida por intermedio de la Oficina Técnica, y a costa del dueño del predio. El cobro de los importes que resulten por la ejecución de las tareas, será requerible por la vía judicial de apremio al propietario del predio, suficiente título ejecutivo a este fin la resolución del Intendente Municipal ordenando su cobro.

DE LOS MUROS

Art. 322º) GENERALIDADES

Un muro se levantará con regularidad bien aplomado y alineado de acuerdo a reglas de arte y los materiales y despieces deben responder a los reglamentos vigentes: las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla y el ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse. Se prohíbe usar pastas de cal que no haya sido apagada y enfriada. En todo muro es obligatorio la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada. La capa hidrófuga principal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado y se unirá con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso. La traba entre ladrillos debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en las mismas plumadas en dos hiladas sucesivas. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse por lo menos cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio largo de ladrillo.

Art. 323º) PRESERVACIÓN DE LOS MUROS CONTRA LA HUMEDAD

Además de los enunciados en el artículo anterior en lo que la capa hidrófuga horizontal se refiere, en un muro de contención y en aquel donde un paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo exceda de un metro, interpondrá una aislación aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

Cuando un muro se arrime, un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical rebasando en 0,20 mts los bordes de esos canteros o jardineras. Si el muro careciera de capa aisladora horizontal, las aislaciones verticales previstas, se llevarán hasta 0,60 mts. debajo del nivel de la tierra.

En la confección de las capas hidrófugas se emplearán materiales y productos de la industria aprobada.

Art. 324º) SOSTÉN DE LOS MUROS DURANTE SU CONTRUCCIÓN

Un muro durante su construcción, no podrá erigirse aisladamente sin sostenes a más de 6 metros de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad distanciados horizontalmente de 10 metros, salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

Art. 325º) DINTELES Y ARCOS

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel o arco y sus apoyos penetraran por lo menos 0.15 mts en los pies derechos. Un arco de mampostería se ejecutará con una flecha o peralte mínimo de 1/20 de luz libre y será proyectada para soportar la carga sobrepuesta.

Art. 326º) RECALCE DE MUROS

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos no menos de diez veces el espesor del muro a recalzar; estos tramos tendrán un frente no mayor

a 1.50 mts y serán ejecutados con mezcla de cemento portland en las proporciones usuales.

Art. 327º) ALTURA DE CERCAS INTERIORES Y DIVISORIAS

Una cerca interior no rebasará los 2.20 mts de altura medidos sobre el suelo o saldo más alto.

Cuando una cerca divisoria se construya en albañilería u hormigón, podrán tener un espesor menor que 0.45 mts y una altura que no exceda de 3 mts medido sobre el suelo más alto. Cuando se construya con menor espesor de 0.30 mts habrá distancias no mayores que 3,00 mts pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 0.30 mts por 0.30 mts, o bien tendrán otras estructuras de resistencia equivalentes.

El propietario podrá ejecutar cercas sobre líneas divisorias en reemplazo de las establecidas en este artículo siempre que su altura y visibilidad sean equivalentes a juicio de la Oficina Técnica Municipal.

CAPÍTULO 8

NORMAS DE SEGURIDAD

Art. 328º) DE LO GENERAL.

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

MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LAS OBRAS

DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Art. 329º) PROTECCIÓN AL FRENTE DE LAS OBRAS Y CON RELACIÓN A PREDIOS LINDEROS.

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

Los vallados y elementos de protección a que se hace referencia serán ubicados en sentido horizontal y vertical.

Las obras a efectuar sobre áreas peatonales deberán preservar el solado de las mismas. La protección de los solados deberá permitir absorber una carga mínima de 2 Kg por cm², para lo cual el proyectista deberá presentar un diseño de dicha protección y el cálculo correspondiente, quedando bajo su responsabilidad la validez de dicho cálculo.

De considerarlo necesario la Oficina Técnica podrá disponer se adopten medidas especiales de protección, como, por ejemplo, puente para peatones, cobertizos sobre veredas, pantallas de protección, etc.

Art. 330º) ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS FRENTE A LAS OBRAS.

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

Art. 331º) PRECAUCIONES EN LAS INSTALACIONES PROVISORIAS.

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

Art. 332º) TORRES PARA GRÚAS O MONTACARGAS.

Deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad, y sus cables, motores, poleas, etc., tendrán la capacidad adecuada para el servicio que son construidas. En ningún caso los materiales transportados por estos elementos podrán ser trasladados por espacios aéreos que no correspondan al predio de la obra. Si en sus movimientos estos elementos deben pasar por el espacio aéreo público se deberá solicitar el permiso correspondiente, el cuál será otorgado cuando a juicio de la Oficina Técnica se reúnan las condiciones de seguridad necesarias para la protección de personas o bienes que circulen por la vía pública.

DURANTE LAS DEMOLICIONES

Art. 333º) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

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

Art. 334º) MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

En todos los trabajos de demolición se cumplirán las disposiciones de la presente norma

Art. 335º) DISPOSICIÓN RESPECTO A LAS INSTALACIONES

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

Art. 336º) RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA.

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

En el predio afectado por la demolición se niveló el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar la acumulación de agua de lluvia o que ésta escurra hacia predios linderos. En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos éstos se rellenan convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

Art. 337º) REPARACIONES EN MUROS DIVISORIOS.

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

Art. 338º) PARALIZACIÓN DE DEMOLICIONES.

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

Los puntuales provisorios serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un período mayor a los tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

Art. 339º) CERCADO Y VEREDAS.

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

CAPÍTULO 9

DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS, VÍA PÚBLICA Y VECINOS

Art. 340º) DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS – VÍA PÚBLICA Y VECINOS.

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

Art. 341º) OBRAS EN EJECUCIÓN O DEMOLICIÓN.

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

- a) Bandeja rígida de 2,50 (dos con cincuenta) metros de ancho mínimo, con un antepecho en el borde exterior, inclinado 45° (cuarenta y cinco grados) y 0,60 (cero coma sesenta) metros de alto como mínimo. El material es estas medidas de seguridad, puede ser de madera, chapa, etc., que garantice verdadera resistencia para los objetos que pudieran caer de los distintos niveles, asegurando así la integridad física de las personas.
- b) Cerramiento vertical en toda su extensión horizontal y vertical sobre fachada de frente de chapa, madera o una membrana suficientemente rígida en su instalación y resistentes al impacto de los materiales y escombros que pudieran desprenderse de la obra. Esta cobertura deberá partir del lado externo y hacia arriba de la bandeja, en forma paralela y conforme al avance de la construcción. De ser membrana, deberá ser de trama cerrada para poder evitar la salida de polvos y partículas al exterior como así también la caída de elementos fuera de la bandeja de protección puesta a tal fin.

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

Todos estos dispositivos de protección deberán soportar o salvaguardar la integridad física de terceros, en casos de caída de objetos desde los distintos niveles de la obra. La bandeja rígida se deberá implementar hacia patios vecinos, como así también en pasillos, salvo negativa expresa de su propietario debidamente acreditada

Art. 342º) TIPO

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

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

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

Art. 343º) ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente norma será de aplicación durante la ejecución de las obras en construcción y/o demolición, públicas o privadas, con riesgos en higiene y seguridad del trabajo, y/o una altura superior de 2,00 (dos) metros en su parte más elevada, que se proyecten y ejecuten en todo el ejido de la Municipalidad.

Art. 344º) DE LAS SANCIONES.

Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas, por parte del constructor, propietario de la obra o quien resulte responsable de la misma, se procederá al labrado de las actas de constatación de infracción. En el mismo acto el inspector actuante, ordenará la paralización de los trabajos de la obra.

CAPÍTULO 10

DE LA URBANIZACIÓN

Art. 345º) GENERALIDADES.

Toda urbanización y fraccionamiento de terreno ubicados dentro del municipio, ya sea mensura, loteo, subdivisión, unión, etc, deberá ser presentada ante la municipalidad a los fines de su estudio y factibilidad para aprobación por intermedio de la Oficina Técnica Municipal, con arreglo a las posiciones que se fijan en el presente capítulo.

Art. 346º) ALCANCES.

El presente capítulo rige el asentamiento de las actividades urbanas a través de la regulación del uso del suelo en cuanto a las funciones que sobre el mismo pueden desplegarse y la intensidad de las mismas.

Art. 347º) OBJETIVOS.

Son objetivos fundamentales de la regulación del uso del suelo:

- a) Complementarse con los propósitos de ordenamiento de la localidad.
- b) Asegurar la compatibilidad ambiental y funcional entre los distintos usos del suelo y sus respectivas localizaciones.
- c) Preservar o mejorar las características ambientales urbanas y suburbanas.

- d) Obtener asentamiento de actividades acorde con las condiciones más convenientes de infraestructuras existentes o a instalar.
- e) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar el funcionamiento de la actividad de acuerdo a modernos patrones de asentamiento y de utilización del suelo.

Art. 348º) DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS.

A los fines de la aplicación del presente Código entiéndase por:

MUNICIPIO: se entenderá a toda la extensión de terreno delimitada por el ejido municipal.

EJIDO MUNICIPAL: es la línea poligonal cerrada dentro de la cual queda comprendido el municipio y que separa a este de los terrenos de jurisdicción de Catastro de la Provincia.

El ejido municipal de Salsacate, visado y aprobado en expediente N° 0423-032423/2008.

Aprobado por Ley Provincial N: 9980/2011

La Municipalidad hará intervención y legislará dentro de su Ejido Municipal aprobado, fuera del mismo dará intervención a la dirección general de catastro y superior gobierno de la provincia de Córdoba.

PLANO OFICIAL DEL EJIDO MUNICIPAL: a los fines que corresponda se considerará como plano Oficial del Ejido Municipal al que se encuentra archivado en la Dirección General de Catastro y aprobado por el Superior Gobierno de la Provincia.

LOTEO: se considerará loteo a todo parcelamiento de terreno en lotes, con subdivisiones superiores a 25 unidades, que incluya la apertura de calles de uso público (o cesión al dominio público municipal), en forma total o parcial y aun cuando las mismas fueran prolongación, obligada o no de otras existentes.

ESPACIO VERDE: terreno destinado para plaza pública, plazoleta, canales de riego, playas de estacionamiento y/o cualquier otro uso público.

SUBDIVISIONES: se considerará subdivisión a todo fraccionamiento de tierra hasta 25 unidades, realizado sobre parcelamientos preexistentes y que, no incluyendo aperturas de calle, no signifique afectación de derechos de terceros.

UNIÓN: se considerará unión a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un lote (o en varios), otros de menor superficie ya existentes. Cuando un loteo o subdivisión se realice, como parte previo simultánea del mismo un trabajo de unión, los planos se designarán como de UNIÓN Y LOTE O UNION Y SUBDIVISION, según corresponda.

PLAN REGULADOR O PLAN DE ORDEMANIENTO URBANO: se entenderá a la planificación municipal que tenga por fin equilibrar los intereses particulares con los comunales, en previsión de los problemas que traen aparejados el crecimiento demográfico, edilicio, y/o industrial de la población.

LOTE INTERNO O CORAZON DE MANZANA: se entenderá por aquel que no tiene lados coincidentes con las líneas municipales o las de edificación y se encuentra retirado en la misma hacia el interior de la manzana.

PASILLO DE SALIDA: superficie de terreno techada o no, que vincula un lote interno con la acera.

ÁREAS URBANIZABLES: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA: Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

ÁREAS PARTICULARES: Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos del alcance del presente Código. Las urbanizaciones de estas áreas serán dictaminadas por la Oficina Técnica y/o las normas especiales que se dicten a futuro.

Art. 349º) ZONIFICACIÓN MUNICIPAL.

En la ordenanza de INDICADORES URBANISTICOS se establecen las zonas, fraccionamientos mínimos, superficie máxima edificable, forma de los lotes y frentes mínimos, etc.

DE LAS TRAMITACIONES

Art. 350º) DISPOSICIONES GENERALES.

No se admiten en la documentación que deba presentarse más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del trabajo realizado.

No se podrá disponer la agregación de documento que no se relacione con el trabajo realizado, con sus antecedentes, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con el control del trabajo y que no estén expresamente especificados en este Código.

Podrán acompañarse las solicitudes otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán, previa reposición del sellado de ordenanza, con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.

Art. 351º) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha de un trabajo de urbanización (loteo, unión y subdivisión, etc.), consta de:

- a) Solicitud de aprobación de plano, suscrita por el propietario y el profesional actuante.
- b) Informe de Deuda Municipal otorgado por la Dirección de Catastro Municipal, deben acompañarse todos los recibos que acrediten el pago de las Tasas e Impuestos que en el informe de deuda figuren como impagas, los que serán devuelto luego de anotados los números de recibo exhibidos.
- c) Copia del Plano General del trabajo visado por el Colegio Profesional Respectivo.
- d) Reserva de nomenclatura emitido por la Dirección Provincial de Catastro.
- e) Informe de dominio emitido por Registro General de la Propiedad.

- f) Plano visado por la Dirección Provincial de Vialidad, en el caso de que la propiedad sea colindante con una ruta provincial.
- g) Plano visado por APRHI, en el caso de que la propiedad sea colindante con un curso de agua.
- h) Copia del Plano General del trabajo; cantidad: 3 (tres), que tendrán los siguientes destinos: 1 (una) para la Dirección de Catastro Municipal; 1 (una) para la Oficina Técnica Municipal y 1 (una) para ser devuelta con la constancia de la aprobación municipal.

Toda la documentación citada anteriormente deberá ser suscripta por el propietario y el profesional actuante, o sea el que realizó el trabajo.

Art. 352º) DE LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANOS.

La solicitud de aprobación dirigida al señor Intendente Municipal, deberá explicar claramente el trabajo de que se trata (loteo, subdivisión, unión, etc.), como así también establecer el domicilio en la localidad del propietario de los terrenos.

Para los casos en que se trate expediente de loteo, la solicitud debe especificar si los propietarios del mismo se comprometen a la prestación del servicio de agua, energía eléctrica, desagües y/o cualquier otro servicio público y su forma de explotación. En los casos de existir alguno o todos estos compromisos deberán adjuntarse a la solicitud, los certificados de aprobación de las instalaciones correspondientes por las reparticiones oficiales pertinentes.

Cuando se agregaron documentos que no fueran especificados, se deberá dejar constancia en la solicitud indicando la razón de tal circunstancia.

La gestión de tramitación del expediente de aprobación de planos sólo podrá ser realizada por el propietario o por el profesional actuante.

Art. 353º) DEL PLANO GENERAL DEL TRABAJO REALIZADO

El plano del trabajo realizado deberá ejecutarse en un todo de acuerdo a las disposiciones vigentes en la Dirección General del Catastro de la Provincia, en el Colegio Profesional de la Ingeniería y/o Agrimensura y el presente código.

En la parte superior de la carátula deberá indicar el trabajo de que se trata (loteo, unión, subdivisión, etc.).

Las copias del plano general del trabajo realizado señaladas en la presente norma, deben ser idénticas y no presentar a juicio de la Oficina Técnica Municipal, diferencias que puedan tergiversar el objeto de las mismas.

Art. 354º) DE LA VISACIÓN PREVIA MUNICIPAL

Antes de iniciar el trámite, el profesional actuante deberá presentar una copia simple del plano general del trabajo realizado, con su firma, a los efectos de que la Oficina Técnica Municipal proceda a su revisión y visado en caso de estar en condiciones. Este plano visado constituye el elemento citado en el inciso c) del art. 10.3.1.2 y por no tratarse de un plano con aprobación definitiva no tendrá valor para ser presentado ante la Dirección General de Catastro, circunstancia de la cual la Oficina Técnica Municipal dejará constancia con un sello aclaratorio.

Art. 355º) DEL FORMULARIO DE CONTROL Y COMPROMISO

La municipalidad dispondrá de formularios especiales de control y compromiso donde el propietario certifica haber realizado en el terreno los trabajos de amojonamiento, apertura de calles y avenidas, desmontes, arbolados, retiro de postes y alambrados, demoliciones y de más que pudieran corresponder conformes al expediente cuya tramitación se gestione. Igualmente en dicho formulario consta que el propietario ha realizado también en el terreno las obras y demás correspondientes a los servicios públicos ofrecidos en la solicitud de aprobación. El propietario dejará constancia en dicho formulario que se compromete en forma irrenunciable a suscribir la

documentación que fuera menester a los fines del traspaso al dominio público municipal de la superficie de calles, avenidas, espacios verdes y toda otra que pudiera corresponder. La Oficina Técnica Municipal, previa constatación en el terreno, de la realización de las tareas de amojonamiento en el formulario en cuestión a los fines de su presentación en el expediente de aprobación de planos.

El presente formulario de control y compromiso no libera al propietario de un fraccionamiento de adjuntar a la solicitud de aprobación de planos, los certificados de aprobación por parte de las oficinas públicas pertinentes de las instalaciones correspondientes a los servicios ofrecidos.

Art. 356º) CONTROL MUNICIPAL

En todos los casos la municipalidad podrá controlar por intermedio de la Oficina Técnica, el amojonamiento, la línea de edificación, la materialización de las esquinas, las medidas indicadas en planos, etc. En caso de constatarse diferencias se procederá conforme a lo establecido en la presente norma.-

En cualquier caso la Oficina Técnica Municipal podrá remitir los antecedentes al Departamento Ejecutivo para su resolución.

Art. 357º) PAGO DE IMPUESTOS Y DERECHOS

Una vez liquidado los impuestos y/o derechos que corresponden conforme al trabajo realizado cuya aprobación se transmita, el propietario deberá abonarlos en la Tesorería Municipal dentro de los 30 (treinta) días de la notificación municipal en tal sentido.

En caso de no haberse abonado los impuestos dentro del plazo se considerará automáticamente como desistido del propósito de realizar el trámite de aprobación del expediente.

Art. 358º) DE LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE

Cuando los documentos exigidos satisfagan las exigencias de este código y el propietario hubiere abonado los impuestos y/o derechos correspondientes, la Oficina Técnica Municipal aprobará el expediente previa intervención de otras dependencias municipales si correspondiera. En los expedientes de loteo la municipalidad otorgara la factibilidad de servicios y uso del suelo; debiendo el propietario gestionar su aprobación ante la MESA UNICA DE LOTEOS (MEUL) dependiente de la Dirección Provincial de Catastro; cumplido dicho trámite, el municipio realizara la visación definitiva. -

Los restantes trabajos de urbanización o agrimensura en general (subdivisiones, uniones,), serán directamente aprobados por la Oficina Técnica Municipal.

Aprobado el expediente en la forma que corresponda y previa reposición del sellado de ley, se entregará una copia aprobada del plano general del trabajo realizado con especificación del número de expediente y fecha de aprobación.

Art. 359º) DE LOS PROFESIONALES ACTUANTE

No se dará curso a ningún expediente de aprobación de plano si el profesional actuante no está habilitado legalmente para realizar el trabajo. -

Art. 360º) DE LAS OBSERVACIONES DE ÍNDOLE TÉCNICA

Todas las observaciones de índole técnica que pudiera formular la Oficina Técnica Municipal con relación a un expediente de aprobación de planos serán explicadas personalmente al profesional actuante únicamente cuyo fin la misma procederá a su citación mediante cédula de notificación simple.

DE LOS LOTES

Art. 361º). DE LAS MEDIDAS MÍNIMAS

Los lotes provenientes de loteos y subdivisiones tendrán las medidas y superficies que se determinen conforme a la Zonificación Municipal y a los indicadores Urbanísticos que oportunamente se fijen para tal efecto.

La municipalidad, a criterio del D.E.M. debidamente justificado podrá autorizar lotes de parcela resultantes en un 10% inferiores a las dimensiones establecidas en los indicadores urbanísticos.

Cualquier otra subdivisión inferior a la del presente art. se tendrá que realizar por intermedio del Régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 13512.

Art. 362º) DE LOS LOTES INTERNOS

Los lotes internos serán permitidos únicamente en zonas céntricas y urbanas, pero a condición de verificar las siguientes exigencias:

- a) Pasillo de salida: tendrá un ancho (medido en forma paralela a la línea municipal), de 2,50mts. en la zona urbana.
- b) Frente mínimo de lote: según indicadores urbanísticos para cada zona.
- c) Superficie mínima: según indicadores urbanísticos para cada zona.

Art. 363º) DE LA FORMA

La Oficina Técnica Municipal podrá rechazar un lote cuando sin razones justificadas, presente formas irregulares o extrañas.

Art. 364º) DE LAS EXCEPCIONES

Estarán exentos de cumplir con los requisitos establecidos en la presente norma, aquellos lotes que se originen en expedientes de División de Condominio, Partición Hereditaria y Usucapiones y fuera imposible cumplir la legislación vigente, aun parcialmente.

DE LAS CALLES Y AVENIDAS

Art. 365º) GENERALIDADES

El trazado de los barrios y/o nuevas manzanas a que dé lugar la urbanización de la tierra, deberá realizarse en un todo de acuerdo a las situaciones de las calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y perfecto con aquellas, vale decir que van a corresponder con la dirección y ubicación de las mismas, salvo distinta disposición de un plan piloto que la regule.

Todos los loteos, subdivisiones o de más trabajos de agrimensura que se realicen en terreno que, por su posición, interrumpen la futura apertura de la prolongación rectilínea de calles existentes, deberán prever tal situación y dejar para calle pública la superficie que corresponde.

Art. 366º) DIMENSIONES, PORCENTAJES Y EMPLAZAMIENTOS.

Todas las calles que se proyecten dentro del radio Municipal tendrán un ancho mínimo de acuerdo al Patrón Vial de la zona a que correspondan:

- a) Patrón Vial I: ancho de calle de 20,00 (veinte) metros, calzada de 12 (doce) metros y vereda de 4,00 (cuatro) metros.
- b) Patrón Vial II: ancho de calle de 16,00 (diez y seis) metros, calzada de 10 (diez) metros y veredas de 3,00 (tres) metros.
- c) Patrón Vial III: ancho de calle de 12,00 (doce) metros, calzada de 7 (siete) metros y veredas de 2,50 (dos con cincuenta) metros.

No se permitirán aperturas de calles o pasajes en amanzanamientos existentes cuando de ello se desprende un fraccionamiento de la tierra con lotes de dimensiones menores a los admitidos para las distintas zonas por éste código.

Podrá quedar exceptuado de lo anterior cuando:

- a) El fraccionamiento propuesto constituye una solución a los nudos en el trazado urbanístico existente.

- b) La calle resultante será prolongación de otra existente y de ello se desprenda una continuidad en la trama vial.

Los pasajes destinados a servir a lotes internos que no comuniquen calles, serán de carácter público cuando posibiliten la circulación peatonal y vehicular a través del mismo.

En todos los casos, el propietario de un inmueble está obligado a proceder al arbolado de las calles, avenidas y espacios verdes. Las especies de árboles a colocarse serán aprobadas por la Municipalidad.

En todos los casos, el propietario de un inmueble está obligado a proceder a la apertura de las calles y/o avenidas previas a la aprobación definitiva correspondiente.

Cuando la Oficina Técnica lo considere conveniente podrá solicitar para su estudio las cotas de las calles proyectadas en un loteo o fraccionamiento y, además, el proyecto de desagües pluviales previsto para el mismo.

Art. 367º) TOPONIMIA.

La Municipalidad designará los nombres de las calles mediante Ordenanza del Concejo Deliberante Municipal.

Art. 368º) DE LOS CASOS NO PREVISTOS.

Los casos no previstos en este Código o que por su naturaleza especial pudieran constituir excepción a lo prescripto por el mismo, serán remitidos a la Oficina Técnica Municipal a los fines de que, previo estudio y consideración de los antecedentes, informe al D.E.M. para su resolución.

ILUMINACIÓN VÍA PÚBLICA

Art. 369º) REGULACIÓN DE POSTES EN VEREDAS

Los postes de alumbrado público, telefonía, internet y/o energía podrán estar ubicados en la intersección de la línea municipal, y el eje medianero o en su defecto a 0,50 mts de la línea cordón vereda.

En caso de excepción la Oficina Técnica Municipal fijará criterios al respecto.

CAPÍTULO 11

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 370º) APLICABILIDAD.

El presente Código será aplicable a partir de su promulgación, para todos aquellos trabajos que requieran autorización Municipal. -

Art. 371º) VISACIONES PREVISTAS APROBADAS.

Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente caducarán automáticamente dentro de los 30 (treinta) días corridos o calendarios de la entrada en vigencia de la presente norma, si en plazo establecido no se presentarán planos definitivos del proyecto de la obra en cuestión.

Art. 372º) PLANES DE VIVIENDAS.

En el caso de planes de viviendas, el plazo establecido en el punto 10.3. de la presente se ampliará a 24 (veinticuatro) meses.

Art. 373º) CÓMPUTO DE PLAZOS.

Todos los plazos a que hace referencia el presente Capítulo serán computados a partir de la entrada en vigencia del presente Código, a todos los efectos.

Art. 374º) DEROGACIÓN DE OTRAS DISPOSICIONES.

Derogase toda disposición o normativa que se oponga o superponga con el presente Código. La hasta tanto la presente sea reglamentada, serán de aplicación de manera complementaria las disposiciones vigentes que no se le opongan, cesando automáticamente dicha aplicabilidad en el momento de entrar en vigencia la presente ordenanza.

CAPÍTULO 12

DEL IMPACTO AMBIENTAL

Art. 375º) Las personas, sean éstas públicas o privadas responsables de obras y/o acciones que degraden o sean susceptibles de degradar el ambiente, quedan obligadas a presentar, conforme el reglamento respectivo, un estudio e informe de evaluación de impacto ambiental en todas las etapas de desarrollo de cada proyecto.

Art. 376º) Las obras y/o actividades que degraden o sean susceptibles de degradar el ambiente en forma corregible y que se consideren necesarias por cuanto reportan beneficios sociales y económicos evidentes, sólo podrán ser autorizadas si se establecen garantías, procedimientos y normas para su corrección. En el acto de autorización se establecerán las condiciones y restricciones pertinentes.

Art. 377º) La autorización será otorgada conforme al reglamento respectivo, previo cumplimiento de las especificaciones contenidas en los artículos precedentes.

Art. 378º) Se consideran actividades degradantes o susceptibles de degradar el ambiente:

- a) Las que contaminan directa o indirectamente el suelo, agua, aire, flora, fauna, paisaje, y otros componentes tanto naturales como culturales del ecosistema.
- b) Las que modifiquen la topografía.
- c) Las que alteren o destruyan directa o indirectamente, parcial o totalmente, individuos y poblaciones de la flora y fauna.

- d) Las que modifiquen las márgenes, cauces, caudales, régimen y comportamiento de las aguas superficiales.
- e) Las que alteren las márgenes, fondos, régimen y conducta de las aguas superficiales no corrientes o aguas lenticas.
- f) Las que alteren la naturaleza y comportamiento de las aguas en general y su circunstancia.
- g) Las que emitan directa o indirectamente ruido, calor, luz, radiación ionizante y otros residuos energéticos molestos o nocivos.
- h) Las que modifiquen cuali-cuantitativamente la atmósfera y el clima.
- i) Las que propenden a la acumulación de residuos, desechos y basuras sólidas.
- j) Las que producen directa o indirectamente la eutrofización cultural de las masas superficiales de agua.
- k) Las que utilicen o ensayen armas químicas, biológicas, nucleares y de otros tipos.
- l) Las que agoten los recursos naturales renovables y no renovables.
- ll) Las que favorecen directa o indirectamente la erosión eólica, hídrica, por gravedad y biológica.
- m) Cualquier otra actividad capaz de alterar los ecosistemas y sus componentes tanto naturales como culturales y la salud y bienestar de la población.

Art. 379º) Entiéndase por Degradación Corregible: Cuando la alteración y/o destrucción parcial del ecosistema y sus componentes, tanto naturales como artificiales, resulta de tal magnitud que, parte o la totalidad del ambiente puede restaurarse y recuperarse con procedimientos y/o tecnologías adecuadas.

Art. 380º) PROTOCOLICESE, Comuníquese, publíquese, dese copia al registro municipal, cumplido archívese. -

Dado en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la localidad de Salsacate, a los catorce días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco. –