EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, DEPARTAMENTO UNIÓN, PROVINCIA DE CÓRDOBA, SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1866/2014

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANISMO

ÍNDICE

SECCIÓN I: GENERALIDADES

1. GENERALIDADES

1.1. DEL TITULO Y ALCANCES
1.1.1. Titulo
1.1.2. Alcances

1.2 DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO
1.2.1. Actualización del código
1.2.2. Comisión asesora permanente del código
1.2.2.1. Formación de la comision
1.2.2.2. Funcionamiento de la comisión asesora permanente
1.2.2.3. Duración de los miembros de la comision asesora permanente
1.2.2.4. Alcances de la comisiòn asesora permanente
1.2.2.5. Publicación del código

1.3. DE LAS DEFINICIONES
1.3.1. Condiciones
1.3.2. Lista de definiciones
1.3.3. Abreviaturas

SECCIÓN II: DE LA ADMINISTRACIÓN

2. DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1. DE LAS TRAMITACIONES
2.1.1. Requerimiento de permiso o aviso
2.1.1.1. Trabajos que requieren permiso de obra
2.1.1.2. Trabajos que no requieren aviso de obra
2.1.1.3. Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra
2.1.2. Disposiciones generales para las tramitaciones
2.1.2.1. Generalidades
2.1.2.2. Encargados de los trámites
2.1.2.3. Documentos necesarios para tramitar edificación
2.1.2.3.1. Exigencia de estudio de suelos
2.1.2.4. Validez de la visación previa aprobada
2.1.2.5. Alcance de la visación previa
2.1.2.6. Pago de derechos de construccion
2.1.2.7. Plazo para el pago de derechos de construcción
2.1.2.8. Proyectos aprobados
2.1.2.9. Plano de obra
2.1.2.10. aviso de avance de obra
2.1.2.11. inspección de avance de obra
2.1.2.12. Plano conforme a obra
2.1.2.13. Expediente de edificación por etapas
2.1.2.14. De expedientes para cambio de nombres

2.1.2.15. De las obras funerarias
2.1.2.16. Documentos necesarios para tramitar demolición de edificios
2.1.2.17. Documentos necesarios para solicitar permisos de ejecución de toldos, marquesinas, carteles y otra instalación sobre fachada y/o vía pública
2.1.2.18. Habilitaciones comerciales
2.1.2.19. Certificado/informe de factibilidad de uso del suelo conforme
2.1.2.20. Certificado/informe de escribanos
2.1.2.21. Documentos necesarios para tramitar mensuras y loteos
2.1.2.22. Tramitación de construcciones en propiedad horizontal
2.1.2.23. Documentos necesarios para tramitar instalaciones especiales
2.1.2.24. Inexactitudes de los documentos exigidos
2.1.2.25. Planos corregidos
2.1.2.26. Tamaño y plegado de planos. Caratulas colores y leyendas
2.1.3. Del certificado de obra
2.1.4. Presentación de obras sin permiso municipal (relevamientos)
2.1.4.1. Obras conforme a ordenanza
2.1.4.2. Obras no conforme a ordenanza
2.1.4.3. Adaptacion reglamentaria

2.2. DE LAS RESPONSABILIDADES
2.2.1. Tipos de responsabilidad
2.2.2. Obligaciòn del propietario a conservar la documentacion aprobada.
2.2.3. obligaciòn de colocar el cartel de obra
2.2.4. ajuste de la obra a la documentación aprobada
2.2.5. Proyecto, dirección y conducción técnica de obras
2.2.6. Cambio de profesionales
2.2.7. Desvinculación de profesionales
2.2.8. Consultas técnicas

2.3. DE LOS INSPECTORES DE OBRAS
2.3.1. Los inspectores de obra
2.3.1.1. Acceso de inspectores a las fincas
2.3.1.2. Horas hábiles para inspeccionar obras
2.3.1.3. Existencia de documentos en obras

2.4 OBRAS EN CONTRAVENCIÓN
2.4.1. Suspensión de trabajos

2.5. DE LAS PENALIDADES A PROFESIONALES Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS
2.5.1. Efecto de las penalidades
2.5.2. Clases de penalidades
2.5.3. Tipos contravencionales
2.5.4. Registro de penalidades
2.5.5. Comunicación a los concejos profesionales de las penalidades
2.5.6. Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la municipalidad

2.6. DE LAS RECLAMACIONES
2.6.1. De las resoluciones de los funcionarios a quienes este código recomienda la aplicación de sus disposiciones

2.7. DE LAS INSCRIPCIONES
2.7.1. De la inscripción anual
2.7.2. Registro de profesionales

2.8. LICENCIA DE USO O HABILITACIÓN
2.8.1. Obligación de solicitar licencia
2.8.2. Constancia en la licencia de uso de habilitación
2.8.3. Inspección periódica de los predios, edificios y locales

SECCIÓN III: DEL FRACCIONAMIENTO DE TIERRA

3. DEL FRACCIONAMIENTO DE TIERRA

3.1. FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS EN EL EJIDO MUNICIPAL
3.1.1. Alcance y ámbito de vigencia de las normas
3.1.2.1. Definición de términos técnicos.

3.2. DE LAS TRAMITACIONES
3.2.1. Permiso municipal
3.2.2. Diseño preliminar
3.2.2.1 rechazos
3.2.3. Aprobaciones previas
3.2.3.1. Presentación para visacion previa: mensuras, subdivisiones simple, mensura de posesión, mensura en p.h. (propiedad horizontal), mensuras parciales.
3.2.3.2. Presentación de loteo para su aprobación previa
3.2.3.3. Aprobación previa
3.2.3.4. Validez de la aprobación previa
3.2.3.5. Alcance de la aprobación previa
3.2.4. Aprobaciones finales
3.2.4.1. Presentación del loteo y urbanización para su aprobación Final
3.2.4.2. Presentación para visación final (para mensuras, subdivisiones, posesiones, mensuras parciales)
3.2.4.3. Presentación para visación final (para mensuras en subdivisión en propiedad horizontal-p.h)
3.2.5. Certificado de deslinde y amojonamiento

3.3. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES DE LA ZONIFICACIÓN.
3.3.1. Determinación de áreas o zonas
3.3.2. Determinación de zonas corredores
3.3.3. Áreas particulares

3.4. DISPOSICIONES RELATIVAS AL CORAZÓN DE MANZANA
3.4.1. Corazón de manzana
3.4.1.1. Trazado en manzanas de formas regulares
3.4.1.2. Manzanas atípicas
3.4.2. Condiciones de materialización
3.4.2.1. Oportunidad
3.4.2.2. Excepciones

3.5. DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO
3.5.1. Del trazado de la red vial
3.5.1.1. Definición de jerarquías viales
3.5.1.2. Cruces y empalmes de vías
3.5.1.3. Vías locales y de menor jerarquía
3.5.1.4. Ancho mínimo de calles
3.5.1.5. Cul de sac
3.5.1.6. Terrenos a urbanizar
3.5.1.7. Apertura de calles
3.5.1.10. Pendientes cotas niveles
3.5.2.11. Radios de giro intersecciones
3.5.2.12. Perfil de ochavas
3.5.2. De los inmuebles afectados por cursos de agua
3.5.3. De los inmuebles afectados por canales
3.5.4. De los inmuebles afectados por los límites del radio municipal
3.5.5. Subdivisión de lotes edificados
3.5.6. Del trazado de las manzanas
3.5.6.1. Forma
3.5.6.2. Dimensiones

3.5.6.5. Niveles
3.5.7. Del trazado de las parcelas
3.5.8. De la mensura y amojonamiento
3.5.9. De las nomenclaturas

3.6. DE LA INFRAESTRUCTURA
3.6.2. De la provisión de agua corriente potable
3.6.3. De la provisión de energía eléctrica y alumbrado publico
3.6.4. Del arbolado de las calles y espacios verdes
3.6.5. Espacios verdes
3.6.6. Del tratamiento de calzada
3.6.7. Evacuación de las aguas pluviales

3.7. DE LA PUBLICIDAD
3.7.1. Obligaciones
3.7.2. Contenido de la publicidad

3.8. DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS
3.8.1. Servicios en loteos y/o lotes no aprobados

SECCIÓN IV: DEL USO DEL SUELO

4. DEL SUELO URBANO

4.1. NORMAS DE USO DEL SUELO URBANO
4.1.1. Propósitos y objetivos.

4.2. DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS

4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

4.4. CATEGORIA DEL USO DEL SUELO

4.5. USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE
4.5.1. Definición
4.5.2. Condicionantes
4.5.3. Permisos de instalaciones
4.5.4. Establecimientos vinculados al agro
4.5.5. Planos
4.5.6. Autorización
4.5.7. Zonas de uso industrial no predominante
4.5.8. Viviendas
4.5.9. Ocupación
4.5.10. Usos
4.5.11. Usos condicionados
4.5.12. Evacuación de efluentes

4.6 CLASIFICACIÒN SEGÚN SU CATEGORÍA.
4.6.1. Categoría
4.6.2. Categorización
4.6.3. Adecuación medio ambiental
4.6.4. Inspecciones
4.6.5. Declaración jurada
4.6.6. Establecimientos existentes
4.6.7. Establecimientos alimenticios
4.6.8. Plantas de tratamiento de residuos

4.7 CLASIFICACIÒN SEGÚN SU POTENCIA INSTALADA

SECCIÓN V: NORMALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

5. NORMALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

5.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS

5.1.1. Clasificación de los edificios según su destino y capacidad de los mismos
- 5.1.1.2. Edificios residenciales
- 5.1.2.2. Edificios institucionales
- 5.1.2.3. Edificios para reunión bajo techo
- 5.1.2.4. Edificios o estructuras para reunión al aire libre
- 5.1.2.5. Edificios para oficinas
- 5.1.2.6. Edificios mercantiles o comerciales
- 5.1.2.7. Edificios industriales
- 5.1.2.8. Edificios para depósitos
- 5.1.2.9. Edificios para usos peligrosos
- 5.1.2.10. Edificios educacionales

5.2 DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

5.2.1. Capacidad de edificios
- 5.2.1.2. Número de ocupantes en caso de edificios mixtos
- 5.2.1.3. Factor de ocupación
- 5.2.1.4 edificios residenciales
- 5.2.1.4.1 viviendas colectivas

5.2.2. Obligación de construir estacionamientos
- 5.2.2.1. Viviendas colectivas
- 5.2.2.2. Edificios de oficinas
- 5.2.2.3. Hotel y apart hotel

5.2.3. Espacios para estacionar y circulaciones

6. SUPERFICIE EDIFICABLE

6.1. EDIFICIOS CON DESTINOS ESPECIALES

6.2. PLANOS LÍMITES DE FACHADAS

6.2.1. Altura de fachadas

6.3. DE LA EDIFICACIÓN AISLADA

6.3.1. Edificación aislada
- 6.3.1.1. Características
- 6.3.1.2. Altura
- 6.3.1.3. Retiros
- 6.3.1.4. Mancomunidad de espacios abiertos
- 6.3.1.5. Fachadas
- 6.3.1.6 Letreros
- 6.3.1.7 Índice de utilización

7. DE LAS LINEAS MUNICIPAL. DE EDIFICACIÓN. OCHAVAS. CERCAS Y VEREDAS

7.1. DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

7.1.1. De la línea municipal
- 7.1.1.1. Alineación
- 7.1.1.2. Obras dentro de la línea municipal
- 7.1.1.3. Sótanos bajo las aceras

7.1.2. De la línea de edificación
- 7.1.2.1. Condiciones relación línea municipal a línea de edificación

7.2. DE LAS OCHAVAS
7.2.1.1. Dimensiones y ochavas

7.3. DE LAS CERCAS Y ACERAS
7.3.1. Generalidades sobre cercas y aceras
7.3.1.1. Obligación de construir y conservar cercas y aceras
7.3.1.2. Plazo de ejecución de cercas y aceras
7.3.1.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios
7.3.1.6. Tipos de cercos
7.3.1.7. Ubicación de las cercas
7.3.1.8.1. Paredes divisorias
7.3.1.8.2. Paredes divisorias entre jardines obligatorios al frente se asimilan a verjas
7.3.1.9. Tipos de acera
7.3.1.12. Cordones
7.3.1.13. Aceras arboladas
7.3.1.14. Aceras con espacios verdes
7.3.1.15. Pendientes en las aceras
7.3.1.16. Rampas para discapacitados

8. DE LAS FACHADAS

8.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS
8.1.1. Fachadas principales
8.1.2. Fachadas secundarias. Tanques. Chimeneas. Ventilaciones. Torres y construcciónes auxiliares.
8.1.3. Tratamiento de muros divisorios
8.1.4. Conductos visibles desde la vía pública

8.2. LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADA
8.2.1. Salientes en fachadas
8.2.1.1. Salientes de balcones
8.2.1.2. Cuerpos salientes cerrados o cubiertos
8.2.1.3. Salientes de aleros y marquesinas
8.2.1.4. Carteles y letreros salientes de la línea municipal
8.2.1.5. Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública
8.2.1.6. Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

8.3. TOLDOS
8.3.1. Perfil de los toldos
8.3.2. Soportes verticales - largueros y tendido de los toldos
8.3.3. Plegado de los toldos
8.3.4. Toldos en calles arboladas
8.3.5. Visibilidad de señales
8.3.6. Retiro de toldos y soportes

9. DE LOS PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

9.1. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
9.1.1. Clasificación de los patios
9.1.1.1. Patios de primera categoría
9.1.1.2. Disminución del valor "d" en patios
9.1.1.3. Patios de segunda categoría
9.1.1.4. Forma de medir los patios
9.1.1.5. Acceso a los patios
9.1.1.6. De los patios mancomunados
9.1.2. Prohibiciones relativas a los patios
9.1.2.1. Prohibición de reducir patios
9.1.2.2. Prohibiciones de cubrir patios

9.2. POZO DE AIRE Y LUZ

10. DE LOS LOCALES

10.1. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

10.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES

10.3. DE LA ILUMINACIÓN VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES
10.3.1. De las condiciones de iluminación y ventilación
10.3.1.1. Condición 1
10.3.1.2. Condición 2
10.3.1.3. Condición 3
10.3.1.4. Condición 4
10.3.1.5. Condición 5
10.3.1.6. Condición 6
10.3.1.7. Condición 7
10.3.1.8. Condición 8
10.3.1.9. Condición 9
10.3.2. Ventilación mecanica
10.3.3. Ventilación e iluminación en casos especiales
10.3.4. Atribución de la dirección para clasificar locales
10.3.5. Tabla de iluminación, ventilación y altura de locales

11. DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

11.1. CONDICIONES GENERALES.

11.2. CLASIFICACIÓN DE MEDIOS DE EVACUACIÓN

11.3. PUERTA DE SALIDA EN GENERAL CARACTERÍSTICAS
11.3.1. Tipos de puertas de salida
11.3.1.1. Puertas de abrir en un solo sentido
11.3.1.2. Puertas de abrir a vaivén
11.3.1.3. Puertas giratorias
11.3.1.4. Ancho de puertas de salida
11.3.1.5. Forma de medir el ancho de puertas de salida

11.4. PASAJES - PASOS - PASILLOS - GALERÍAS - ESCALERAS - O RAMPAS DE USO PÚBLICO
11.4.2. Tipos de pasajes
11.4.3. Circulación de evacuación en un edificio
11.4.4. Circulación de evacuación de pisos de alto
11.4.5. Pasajes o galerías comerciales de uso público
11.4.5.1. Condiciones generales
11.4.5.2. Anchos mínimo del pasaje en galerías comerciales
11.4.5.3. Kioscos o góndolas en el pasaje comercial
11.4.5.4. Otros elementos

11.5. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA DE CARACTER PÚBLICO
11.5.4. Pasamanos o barandas
11.5.5. Llegada a nivel de egreso
11.5.6. Caja de escalera

11.6. CIRCULACIONES VERTICALES MECANICAS DE USO PÚBLICO
11.6.1. Ascensores
11.6.1.1. Dotación
11.6.1.2. Especificaciones para su construcción:

11.6.1.3. Sala de maquinas
11.6.2. Escaleras mecánicas
11.6.2.1. Especificaciones

12 DE LOS SERVICIOS SANITARIOS DE LOS LOCALES

12.1 DE LOS SERVICIOS SANITARIOS DE LOS LOCALES
12.1.1. Sanitarios
12.1.1.3. Mínima cantidad de retretes

12.2. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS.

13. DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

13.1. LOCALES PARA MEDIDORES
13.1.1.2. Sistemas térmicos, calderas, calefactores, etc
13.1.1.3. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos
13.1.1.4. De las calderas
13.1.1.5. Control y mantenimiento
13.1.1.6. Combustibles y tiro
13.1.1.7. Puesta en funcionamiento
13.1.1.8. Operaciones imprescindibles durante el funcionamiento
13.1.1.9. Control de presión y temperatura de trabajo

13.2. LOCALES PARA OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS.
13.2.1. Definición
13.2.1.1 carga térmica y ventilación
13.2.1.2. Protección
13.3. Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos
13.3.1. Instalaciones que produzcan humedad

14. DE LOS GUARDACOCHES Y GARAGES

14.1. EDIFICIOS GUARDACOCHES
14.1.1. Condiciones
14.1.1.1. Altura mínima
14.1.1.2. Acceso y circulación
14.1.1.3. Rampas
14.1.1.4. Estructura y muros
14.1.1.5. Solados
14.1.1.6. Fachadas
14.1.1.7. Iluminación y ventilación
14.1.1.8. Área de estacionamiento superpuesta
14.1.1.9. Locales comerciales

14.2. GARAGES

15. USO DE IA PROPIEDAD PÚBLICA Y NORMAS DE SEGURIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

15.1. DURANTE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS
15.1.1. Obligación de colocar valla provisoria
15.1.1.1. Construcción de la valla
15.1.1.2. Uso del espacio público cercado por la valla
15.1.1.3. Plazos y condiciones de la ocupación del espacio cercado

15.1.1.4. Retiro de la valla
15.1.2. Estacionamiento de vehículos frente a las obras
15.1.3. Precauciones en las instalaciones provisorias
15.1.4. Torres para grúas o montacargas

15.2. DURANTE LAS DEMOLICIONES
15.2.1. Documentación técnica
15.2.2. Medios de protección
15.2.3. Disposición respecto a las instalaciones
15.2.4. Retiro de materiales y limpieza
15.2.5. Reparaciones en muros divisorios
15.2.6. Paralización de demoliciones

15.3. DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS - VIA PÚBLICA Y VECINOS
15.3.1. Obras en ejecución o demolición
15.3.2. Protección a predios linderos
15.3.3. Ámbito de aplicación

15.4. DE LAS SANCIONES

16. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

16.1. DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR
16.1.1. Conservación de edificios existentes
16.1.1.1. Obligación del propietario relativa a la conservación de edificios
16.1.1.2. Denuncia de linderos
16.1.1.3. Oposición del propietario a conservar un edificio
16.1.2. Conservación de instalaciones contra incendio

16.2. OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN
16.2.1.1. Reforma o ampliación de edificios
16.2.1.2. Edificación existente fuera de línea municipal o edificación

16.3. SUBDIVISIÓN DE LOCALES
16.3.1.1. Condición para subdividir locales
16.3.1.2. Mamparas de subdivisión en locales de negocios y de trabajo

17. DE LAS CHIMENEAS

17.1. GENERAL

17.2. CHIMENEAS
17.2.1. Toma de muestras
17.2.2. Retiro
17.2.3. Clasificación
17.2.4. Dimensiones y materiales de construcción
17.2.4.1. Altura
17.2.4.2. Materiales
17.2.4.3. Espesor de muros
17.2.4.4. Chimeneas de metal
17.2.4.5. Prohibición de amianto

17.3. IMPUREZAS EN LOS EFLUENTES DE COMBUSTIÓN
17.3.1. Altura
17.3.2. Período de puesta en marcha

17.4. EMISIONES DE ALTA DENSIDAD
17.5. CHIMENEAS CON TIRO MECÁNICO

17.6. EXCEPCIÓN
17.7. APAGALLAMAS
17.8. CHIMENEAS ESPECIALES

18. PROTECCION DEL DISCAPACITADO EN EDIFICIOS PUBLICOS

18.1. PROTECCION DEL DISCAPACITADO EN EDIFICIOS PUBLICOS
18.1.1.1. Condiciones

18.2. CIRCULACIONES VERTICALES
18.2.1. Circulaciones verticales
18.2.2. Ascensores para discapacitados

18.3. CIRCULACIONES HORIZONTALES
18.3.1. Circulaciones horizontales

18.4. SERVICIOS SANITARIOS

19. DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

19.1. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

19.2. DE LOS OBJETIVOS

19.3. MEDIO AMBIENTE
19.3.1. Protección del medio ambiente
19.3.2. De las instalaciones

19.4. DE LAS PROHIBICIONES

19.5. DE LOS REQUISITOS A CUMPLIR EN LOS DEPÓSITOS DE INFLAMABLES

19.6. DE LOS MEDIOS DE ESCAPE

19.7. DE LAS EXIGENCIAS PARA LA INSTALACIÓN DE APARATOS EXTINTORES
19.7.1.1. Viviendas colectivas
19.7.1.2. Garage - aparcamiento
19.7.1.3. Industrias
19.7.1.4. Almacenamiento de maderas
19.7.1.5. Almacenamientos industriales nitrato de celulosa y piroxilinas
19.7.1.6. Almacenamiento de productos de combustión espontanea
19.7.1.7. Uso hotelero
19.7.1.8. Uso comercial
19.7.1.9. Oficinas
19.7.1.10. Espectáculos
19.7.1.11. Uso cultural
19.7.1.12. Uso sanitario
19.7.1.13. Reglas para instalación de extintores

20. DE LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20.1. LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20.2. DE LAS CONDICIONES

21. DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

21.1. DE INSTALACIONES ESPECIALES
21.1.1. Introducción
21.1.2. Red de telecomunicaciones: teléfonos, datos, sonidos y comunicaciones en general
21.1.3. Red de telecomunicaciones urbana

21.2. SALIDAS DE EMERGENCIA

21.3. INSTALACIONES PARA GASES SOMETIDOS A PRESIÓN
21.3.1. Generalidad
21.3.2. Riesgo
21.3.3. Clasificación
21.3.5. Habilitación
21.3.4. Diseño, control y mantenimiento
21.3.6. Instrumentos para control de presión interior
21.3.7. Almacenamiento de gases bajo presión
21.3.8. Equipos para frío
21.3.9. Ensayos obligatorios para instalaciones sometidas a presión:
Gas natural comprimido y otros gases combustibles derivados del petróleo
21.3.11. Calderas

21.4. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA O CUALQUIER OTRO LÍQUIDO EN EDIFICIOS.

21.5. SISTEMA DE DOMÓTICA E INMÓTICA.
21.5.1. Definición
21.5.2. Inclusión como instalación especial
21.5.3. Características generales
  21.5.3.1. Las aplicaciones
  21.5.3.2. Ahorro energetico
  21.5.3.3. Confort
  21.5.3.4. Seguridad
  21.5.3.5. Comunicaciones
  21.5.3.6. Telegestion y accesibilidad
  21.5.3.7. Conformación del sistema
  21.5.3.8. Arquitectura
  21.5.3.9. Estándares recomendados
  21.5.3.10. Asociaciones para consulta recomendadas

21.6. SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y/O EFLUENTES
21.6.1. Generalidades
21.6.2. Efluentes aptos para ser descargados a cloacas
21.6.3. Líquidos no aptos para ser vertidos a cloacas y/o cursos de agua
21.6.4. Gases y/o vapores
21.6.5. Patógenos
21.6.6. Solidos no aptos para desechar como r.s.u.
21.6.7. Determinación de la peligrosidad
21.6.8. Destino del residuo peligroso
21.6.9. Tratamiento
21.6.10. Tratamiento en el lugar de origen del residuo
21.6.11. Tratamiento por empresas destinadas a tal fin

21.7. LOCALES PARA OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS.
21.7.1. Definición
21.7.2. Carga térmica y ventilación
21.7.3. Protección

21.8. RADIACIONES NO IONIZANTES (RNI) Y OTROS TIPOS DE RADIACIONES.
21.8.1. Radiaciones no ionizantes (rni)
21.8.2. Definición
21.8.3. Efectos
21.8.4. Posibles fuentes de rni
21.8.5. Autoridad de aplicación
21.8.6. Cumplimiento
21.8.7. Otros tipos de radiaciones

21.9 INSTALACIONES ELECTRICAS
21.9.1. De las instalaciones eléctricas
21.9.1.1. Del límite de potencia
21.9.1.2. De los instaladores
21.9.1.3. Subestaciones eléctricas

21.10 ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA.
21.10.1. Sistema de energía eléctrica de emergencia y grupos electrógenos
21.10.2. Energía eléctrica de emergencia
21.10.3. Iluminación de emergencia en caso de siniestro
21.10.4. Grupos electrógenos

21.11 SISTEMA DE ALARMAS

21.12 INSTALACIÓN DE CIRCUITO CERRADO DE TV

21.13 INSTALACIÓNES MECÁNICAS NO CONVENCIONALES
21.13.1. Torres y estructuras de soporte
21.13.2. Mástiles y torres utilizadas en comunicaciones
21.13.3. Puentes grúas o grúas fijas
21.13.4. Cartelería

SECCIÓN I:
GENERALIDADES

1. GENERALIDADES

1.1.
DEL TITULO Y ALCANCES

1.1.1.
TITULO
Esta Ordenanza será conocida y citada como **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANISMO**, quedando derogada a partir de la fecha de entrada en vigencia la Ordenanza Nro. 1713/2011 y toda otra normativa local que se oponga a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

1.1.2.
ALCANCES
Las disposiciones de este Código, alcanzan a los asuntos que se relacionen con la construcción, refacción, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, usos y mantenimiento de los predios, edificios o instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios particulares, gubernamentales, públicos y además con la apertura de vías públicas y en loteos en el espacio urbano comprendido en el ejido municipal de la ciudad de Bell Ville. Los alcances de este Código se consideran de carácter enunciativo y los casos no previstos serán considerados por la Comisión Asesora Permanente

IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL.
Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de las medidas de longitud, área, volumen y fuerzas.

1.2
DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1.
ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO
Dada la gran variación de los criterios constructivos, urbanísticos y arquitectónicos que inevitablemente deben ser actualizados de manera permanente y dada las características de nuestra ciudad que se transforma rápidamente, este Código deberá ser modificado y actualizado con el asesoramiento de la COMISIÓN ASESORA PERMANENTE. Esta comisión podrá solicitar y utilizar los servicios ad-honorem de particulares y de oficinas o instituciones públicas o privadas que deseen colaborar en las realizaciones de sus tareas. Toda modificación del presente Código será redactada íntegramente para reemplazar a lo modificado. Se respetará la nomenclatura del texto al intercalar los nuevos artículos. Esta comisión dictaminará cada vez que le sea requerido por el Departamento Ejecutivo sobre cualquier problema relacionado con la aplicación o interpretación de este Código.

1.2.2.
COMISIÓN ASESORA PERMANENTE DEL CÓDIGO

1.2.2.1.
FORMACIÓN DE LA COMISION
Estará formada por profesionales del medio e integrada por:
Un representante del Departamento Ejecutivo Municipal.
Un Ingeniero Civil representante del Colegio de Ingenieros (C.I.) de Bell Ville.
Un Arquitecto representante del Colegio de Arquitectos (C.A.) delegación Bell Ville.
Un Ingeniero Agrimensor representante del Colegio de Agrimensores de Bell Ville,
Un Maestro Mayor de Obras representante de Colegio Profesional de Maestro Mayor de Obra y Técnicos en Ingeniería y Arquitectura de Bell Ville.
Un representante del Colegio de Ingenieros Especialistas de Córdoba (C.I.E.C) de Bell Ville.
Esta comisión podrá solicitar cuando lo requiera un representante del Colegio de Abogados de Bell Ville.
En todos los casos estarán representados por un titular y un suplente y serán designados por la entidad a la cual representan.

1.2.2.2.
FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE
La comisión se dará su propio Estatuto. El quórum quedará constituido por cuatro miembros y las decisiones de orden común se adoptarán por simple mayoría que pasará a formar parte del informe final de dicha comisión. La presidencia de dicha comisión será ejercida por el representante del D.E.M., en caso de ausencia la comisión no sesionará.
La comisión elevará constancias escritas de sus actuaciones en un libro de actas que se archivará conjuntamente con toda la documentación y estudios en la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

1.2.2.3.
DURACIÓN DE LOS MIEMBROS DE LA COMISION ASESORA PERMANENTE
Los miembros de la comisión asesora permanente, tienen carácter de delegados titulares y suplentes de cada uno de los colegios al cual representan, de manera que su renuncia, renovación o propuesta de nuevos delegados será elevada al D.E.M. por los respectivos agrupamientos.
La duración de sus cargos será de un año (a excepción del representante del D.E.M.) y podrán ser reelegidos sin límites de períodos. Todos los cargos tendrán carácter ad-honorem.

1.2.2.4.
ALCANCES DE LA COMISIÒN ASESORA PERMANENTE
La Comisión Asesora Permanente tendrá las funciones de asesoramiento de los órganos de la autoridad competente y en algunos casos evaluar la necesidad de contratar peritos especialistas.
Dicha comisión, por el periodo de un año, designara a uno de sus integrantes, que podrá ser reelegido, sin límites, como supervisor y/o visador de los profesionales que actúen en relación de dependencia con el municipio que contempla específicamente la supervisión en la aprobación de planos de Obras de arquitectura, Ingeniería y otras tareas que dichos profesionales realicen en su actividad privada.

1.2.2.5.
PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO
Se dará a publicidad periódicamente, según interpretación de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos correspondientes de distintas normas del mismo y aclaraciones necesarias.
La publicación del presente Código se hará en mimeógrafo o imprenta.
Cada año se publicarán las hojas que correspondan a las modificaciones o agregados al presente Código practicadas al 31 de diciembre anterior.
Bajo ningún concepto, en publicaciones del presente Código será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate de ediciones del digesto municipal.

1.3.
DE LAS DEFINICIONES

1.3.1.
CONDICIONES
Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines de este Código los siguientes significados que aquí se aclaran
A) Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.
B) Las palabras del género masculino, incluyen el femenino y el neutro.
C) El número singular incluye el plural.

1.3.2.
LISTA DE DEFINICIONES

ACERA: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la línea municipal o de edificación destinada al tránsito de peatones

ALERO: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable destinados exclusivamente para resguardo de vanos y muros

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a la fachada principal sobre la línea municipal. La altura de fachada se mide a partir de la cota cero o plano de comparación tomada sobre el cordón de la calzada. Sobre la altura de

fachada solo podrán efectuarse obras detrás de la línea municipal y dentro de lo que establece el presente Código.

AMPLIAR: Aumentar superficie cubierta, el volumen edificado o una instalación

ANTECOCINA: Local unido o comunicado directamente con la cocina cuyo uso depende de este.

ANUNCIO: Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo letreros carteleras, o aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos. Se distinguen los simples y los luminosos.

ASCENSOR: Mecánico instalado o a instalar en forma permanente en un edificio guiado por carriles para alzar y descender personas

BALCÓN: Elemento accesible voladizo o no generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

CONDUCTOR: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, o piso techos.

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

COTA PREDIO: Cota del nivel Municipal más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto de la línea Municipal que corresponde al frente del predio.

DESPENSA: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcional a las necesidades del consumo.

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la parte superior por un solado.

ENTRESUELO: Piso con solado o distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de este.

ESPACIO PARA COCINAR: Aquel que no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo separado de ellos por una puerta.

ESPACIO VERDE: Lugar destinado a Jardín.

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea municipal o próxima a ella.

FACHADA SECUNDARIA: Paramento exterior de un edificio sobre el fondo o patio.

FONDO: Espacio descubierto de un predio, comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales o él limite posterior de la edificación permitida sobre el predio.

FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.

LIVING ROOM / ESTAR: Local habitable en las viviendas, destinadas a recepción o reunión habitual de sus ocupantes.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un predio.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación - morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

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

MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyo.

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio de patio o frente a galería o pórtico.

MURO INTERIOR: Muro que está en relación directa con el exterior

NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente y referida al Plano de comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

OFFICE: Ante comedor.

PALIER: Descanso o rellano.

PATIO DE CONTRAFRENTE: Aquel que esta unido al fondo.

PATIO DE FRENTE: Aquel que está unido por uno de sus lados a la línea Municipal.

PATIO INTERIOR: Aquel que no es patio de frente ni de contrafrente.

PISO: Unidad horizontal de altura mínima habitable.

RAMPA: Plano inclinado dispuesto entre dos superficies situadas a diferente nivel para facilitar el tránsito.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer unas instalaciones.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR: Alterar una edificación por supresión, agregación o edificación sin aumentar la superficie cubierta o del volumen edilicio. Alterar una instalación.

RETRETE: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más de un inodoro un bidé y un lavabo

SEMISÓTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio, fondo o acera adyacente. Se computa como piso.

SOTANO: Piso situado bajo nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

SUPERFICIE CUBIERTA: Se considera como superficie cubierta el área comprendida entre la línea exterior del paramento de fachada, los ejes de las paredes medianeras y el paramento exterior de los muros que limitan los espacios abiertos.

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas

TAPIA: Muro de cerca construido sobre o adyacente a los ejes divisorios entre predios y libres de edificación cubierta adosada al mismo.

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

TOILET: Retrete

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

VESTÌBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definido.

VESTÌBULO GENERAL O PÚBLICO: Local destinado a ser usado en común en forma transitoria o de paso por los usuarios o inquilinos y por las personas que entran o salen de un edificio.

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza, declarado abierto al tránsito por la Municipalidad o incorporado al dominio público, calles, pasajes, plazas y parques.

VIDRIERAS: Bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local.

VITRINA: Escaparate, caja con puertas y/o lados de vidrio o cristales, no comunicado con locales

1.3.3.
ABREVIATURAS

S.O.y.S.P.:Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

S.P.T.y.V.: Secretaría de Planificación Territorial y Vivienda.

D O.P.: Dirección de Obras Privadas.

D.C.: Dirección de Catastro.

D.E.M.: Departamento Ejecutivo Municipal

D.: Decreto

M.O.P.: Ministerio de Obras Publica de la Nación

E.P.E.C.: Empresa Provincial de Energía Eléctrica

E.P.O.S.: Empresa Provincial de Obras Sanitarias

C.A.: Colegio de Arquitectos

C.I...: Colegio de Ingenieros

C.I.E.C: Colegio de Ingenieros Especialista de Córdoba.

M.M.O: Maestro Mayor de Obra

L.E.: Línea de Edificación

L.M.: Línea Municipal

L.F.: Línea de Fondo

ORD. : Ordenanza

O.T.V.: Ordenanza Tarifaría Vigente

F.O.S.: Factor Ocupación del Suelo

F.O.T.: Factor Ocupación del Terreno

I.V.: Iluminación y ventilación

L.E.O.: Línea de Edificación Optativa

1.4
El nombre de Secretaria de Obras y Servicios Públicos se interpretara según el organigrama de secretarias que el D.E.M disponga y a la cual depende de manera directa la dirección de incumbencia del presente código.

1.5
Las leyes citadas en este Código consideran las citadas y las próximas en vigencia.

SECCIÓN II:
DE LA ADMINISTRACIÓN

2. DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1.
DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1.
REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO

2.1.1.1.
TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA

a) Se deberá solicitar permiso con el sellado que anualmente determine la Ordenanza Tarifaria para:
- Construir nuevos edificios y mejoras descubiertas permanentes.
- Ampliar refaccionar, transformar o reformar lo ya construido.
- Cercar de frente, elevar muros.
- Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
- Desmontar o excavar terrenos.
- Ejecutar demoliciones.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y/o de inflamables, cámaras, pantalla y sistema de control cerrado.
- Instalar vitrinas, toldos, carteleras, anuncios simples que requieran estructura
- Remodelar la fachada principal o cerrar/abrir vanos de la misma que puedan o no modificar la estructura
- Instalar anuncios luminosos y aparatos proyectores.
- Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes
- Abrir vías públicas.
- Intervenir en edificios de valor patrimonial.

b) La solicitud se cursará por planilla especificando la clase de obra o trabajo que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por el propietario y profesionales que correspondan con arreglo a las disposiciones de este Código y leyes pertinentes.

c) Los propietarios de aquellas obras que cumpliendo con las disposiciones vigentes no tuviesen el permiso de obra ni pudiesen acreditar ante la autoridad municipal el inicio del trámite correspondiente (Expediente de construcción), serán intimados por la repartición municipal a cargo de la aplicación de esta normativa para la regularización de la misma en un plazo predeterminado, excedido el mismo, el propietario incurrirá en infracción, haciéndose pasible de las multas determinadas en Ordenanza No. 640/92 (Código de Faltas) y/u otras de aplicación al respecto, previo labrado del Acta pertinente.

2.1.1.2.
TRABAJOS QUE NO REQUIEREN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso en sellado de Ordenanza, pero si dar aviso de obra mediante nota para:
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Cambiar de material de cubierta de techos.
- Ejecutar aceras.
- Ejecutar solados, cambiar revestimientos.
- Cerrar o abrir o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal cuya luz no exceda de 2,50 mts.

La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS podrá exigir no obstante que se solicite permiso en los casos en que los trabajos a su juicio sean de importancia.

2.1.1.3.
TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar trabajos que por vías de ejemplos se mencionan siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera, depósito de materiales cercos provisorios o andamios
- Pintura en General.
- Servicios de Limpieza.
- Refacción de aceras.

2.1.2.
DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

2.1.2.1.
GENERALIDADES

No se admitirá en la documentación que debe presentarse más leyendas sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de las obras ni más nombres y firmas que los del propietario, profesionales técnicos, empresas que intervienen en la solicitud de permiso. No podrán disponer la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no avengan con la ejecución y fiscalización de la obra, y que no estén expresamente especificados, en este Código.
Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida siempre que se individualicen con la leyenda juegos complementarios.
Estos juegos se entregarán con la constancia de aprobación junto con el juego reglamentario.

2.1.2.2.
ENCARGADOS DE LOS TRÁMITES:

Los profesionales actuantes serán los responsables encargados de realizar personalmente todas las tramitaciones de edificación ante las dependencias municipales. En su defecto, las tramitaciones podrán ser realizadas por una persona integrante de su estudio ya sea en calidad de asociado, asistente o secretario.

En caso de que el trámite sea realizado por gestores, el profesional deberá autorizar al gestor en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Los profesionales deberán asesorar detalladamente a sus clientes sobre todo el procedimiento administrativo, sus tiempos y costos y tener pleno conocimiento sobre la situación parcelaria y dominial que afecte los lotes donde se realicen los trabajos, no pudiendo la Dirección de Obras Privadas resolver o tomar expedientes donde no se encuentre una situación clara respecto estos aspectos ya que exceden el ámbito de su función y responsabilidad.

2.1.2.3.
DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EDIFICACIÓN

Antes de iniciar el trámite, el proyectista deberá presentar la siguiente documentación, a los efectos que la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS proceda a su revisación y visado, en el caso de estar en condiciones.

a) PRESENTACION VISACIÓN PREVIA:

- Solicitud de visación previa completa y firmada.
- Fotocopia de Escritura, primer testimonio o Boleto de Compraventa avalados por Escribano Público.
- Fotocopia de plantas y carátula de plano de antecedente con aprobación municipal (en caso de transcripción).
- Plancheta catastral sellada.
- 2 copias del plano general de la obra.
- Copia del último cedulón municipal de la propiedad.
- La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio del formato de la misma si lo considerase necesario.

Se realizarán inspecciones de obras cuando se presenten las previas, para constatar el estado de las mismas y verificar si corresponden a proyectos o relevamientos según se presenten.

La Visación Previa es obligatoria en la presentación de proyectos, proyectos de ampliación y relevamientos y no se admitirá la presentación del Expediente Completo, si no se acompaña la copia con Visación Previa aprobada.

b) PRESENTACION DEL EXPEDIENTE COMPLETO (VISACION FINAL):

- Solicitud de visación Final completa y firmada.
- Carpeta Municipal completa con los datos requeridos.
- Solicitud de inspección.
- 1 copia del plano general de la obra aprobada por el respectivo colegio profesional (mínimo).
- 1 copia con la aprobación de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, de la visación previa.
- 3 copias del plano general de obra definitivo.

- Juego de memoria descriptiva y pliego de especificaciones técnicas en caso de proyecto o informe técnico en caso de relevamientos, según corresponda. En ambos casos deben estar completos los informes, especificando todos los aspectos técnicos de la obra y con correcto criterio y orden: estructuras, terminaciones, instalaciones, cubiertas, aberturas, cerramientos, etc.
- Soporte digital con planos de acuerdo a normas establecidas por la Dirección de Obras Privadas.

En caso de obras comenzadas sin haber obtenido aún la Visación Final, se aplicarán recargos sobre los derechos de construcción estipulados en la Ordenanza Tarifaria vigente.

No se aceptarán planos para Visación Final presentados a los Colegios Profesionales sin haber sido corregidos de acuerdo a las observaciones de la Visación Previa o fechados anteriormente a la misma. Todos los planos definitivos presentados deben poseer idéntica información, sin agregados, tachaduras o enmiendas.

c) **OTROS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA EDIFICACIONES ESPECIALES**

En aquellos casos en donde el proyecto se considere de cierta envergadura, que corresponda a edificios que por su escala, impacto formal, funcional o ambiental, o por tratarse de instalaciones especiales se requerirá de:
- Informe de factibilidad de localización urbana, expedido por las distintas áreas u organismos de incumbencia.
- Informe de factibilidad, gestionados por el interesado, en otros organismos y reparticiones competentes, como son las encargadas de la provisión de energía eléctrica, suministros de agua, cloacas, etc.
- Estudios de suelos, avalados por profesional idóneo.
- Informes técnicos de seguridad, evaluando todo aquello referente a medios de escape y evacuación, disposiciones y elementos contra incendios, etc, avalados por profesional idóneo.
- La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, podrá solicitar ampliación de la documentación si lo considerase necesario.

d) **REQUISITOS PARA FINAL DE OBRA**

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

2.1.2.3.1.
EXIGENCIA DE ESTUDIO DE SUELOS

Se deberá presentar un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro (4) plantas, es decir, que supere planta baja y tres (3) pisos superiores, posean altura superior a doce (12) metros y/o sótanos de profundidad superior a los seis (6) metros a contar del nivel de vereda. No obstante a ello, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS podrá exigir la realización de un estudio de suelos en todos aquellos casos que lo considere necesario.

2.1.2.4.
VALIDEZ DE LA VISACIÓN PREVIA APROBADA

La aprobación por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS de la visación previa, tendrá una validez de nueve (9) meses para planos presentados según normas y codificación exigidas en el ítem 2.1.2.9.

Vencidos dichos plazos y de no presentarse el expediente completo, éste deberá reintegrarse e iniciar nuevamente el trámite con el abono que fije la tarifa anual.

Déjese establecido que para el caso de proyectos residenciales de gran envergadura que hayan tenido comienzo con anterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 1713/2011, y hayan asimismo obtenido una o más visaciones previas en el marco de la Ordenanza 437/89 anterior régimen legal, y que por hechos o causas debidamente justificadas no imputables al peticionante el plazo de validez de la visación previa haya expirado dentro de los dos (2) años inmediatamente anteriores a la sanción del nuevo Código de edificación y Urbanismo, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, mediante resolución fundada, podrá aprobarlos de manera definitiva, según los lineamientos para la construcción establecidos en el anterior régimen legal.

Dicha aprobación se otorgará, aun cuando el proyecto original presente modificaciones que no impliquen un cambio en el espíritu original del mismo, perfil o modificaciones sustanciales en retiros y otras normativas, que demuestren un cambio radical en el proyecto.

2.1.2.5.
ALCANCE DE LA VISACIÓN PREVIA
La aprobación de la visación previa, corrobora que el proyecto o relevamiento presentado se ajusta a las ordenanzas vigentes y además autoriza al comitente a la iniciación del expediente completo y no al inicio de la obra. Toda obra que se iniciare habiéndose tramitado sólo la Visación Previa será sujeta a su paralización y los profesionales intervinientes y propietarios serán pasibles de la aplicación de las sanciones establecidas en la presente ordenanza y por el Código de Faltas en vigencia.
La Visación Previa será emitida sólo cuando el proyecto presentado o relevamiento no presenten contravenciones u observaciones al presente Código de Edificación y Urbanismo y la información de los planos esté completa y sea correcta.
En caso de no ser aprobada la obra presentada, se emitirá el plano con una Visación Previa No Aprobada o como Observado.

2.1.2.6.
PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCION
Luego que se corrobore el correcto encuadre de una obra presentada como proyecto dentro de la normativa, se autorizará al pago de los Derechos de Construcción, de acuerdo a los índices fijados en la Ordenanza Tarifaria Vigente.
Todas las obras sin permiso municipal presentadas como relevamiento deberán pagar los derechos de construcción con las respectivas multas, de acuerdo a los índices fijados en la Ordenanza Tarifaria Vigente.
El pago de los derechos de construcción correspondientes no será suficiente para la convalidación técnica del expediente de obra, el que requerirá del estudio pertinente que verifique el cumplimiento de normas urbanísticas y edilicias.

2.1.2.7.
PLAZO PARA EL PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN
Los derechos deberán ser abonados en su totalidad o primer cuota del plan de pago convenido, dentro de los seis (6) meses de la liquidación respectiva. De lo contrario se considerará desistido el propósto de realizar las obras.
Cuando no se hubiesen abonado los derechos liquidados y se hubiera dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro se gestionará por vía de apremio judicial sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar.

2.1.2.8.
PROYECTOS APROBADOS
Los proyectos con planos definitivos, aprobados dentro del término fijado en el punto anterior o antes de la vigencia de la presente, contarán con un plazo de dos (2) años desde tal aprobación o dicha entrada en vigencia, para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el 50% de los trabajos completos de cimentación, de lo cual se dejará constancia por medio de una declaración jurada suscrita por el profesional interviniente y el propietario. Asimismo, se fija como plazo máximo de finalización de obra el de diez (10) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, de conformidad a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

2.1.2.9.
PLANO DE OBRA
Este plano se ejecutará con los siguientes elementos: Para todas las obras se exigirá la presentación de planos de acuerdo al tipo aprobado por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.
Su fin primordial es agrupar las constancias fundamentales en una carátula que facilitará la revisión del profesional y de la oficina de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS de manera de evitar omisiones que redundan en errores o detenciones de expedientes.

a) PLANTAS DE EDIFICACIÓN

Escala 1:1OO debe Constar medidas de lotes de frente y todos sus lados, ángulos, medidas interiores y exteriores de la edificación con sus distancias o L.E., L.C.V. y retiros si los hubiere. Destino de locales y sus niveles y cotas desde el cordón vereda. La enumeración de los vanos según planilla de aberturas y ventilación e iluminación .

Representar las cotas generales de plantas y secciones con buen criterio, según estándares de representación lógicos. Las líneas no deberán estar desfasadas, sino continuas, facilitando la lectura y aportando a la armonía y seriedad de las piezas gráficas.

No incorporar bloques de personas, vehículos, vegetación, que tapen la arquitectura en las piezas gráficas. En caso de haber mobiliario en plantas, serán dibujados con líneas finas o más claras. No deben quedar tapadas cotas, niveles o textos. Deberán figurar artefactos fijos de cocina, sanitarios y otros.

b) PLANTA DE TECHOS

Escala 1:1OO deberá consignarse sentidos de pendientes, materiales de cubiertas, niveles de azoteas, ubicación del tanque de agua y capacidad, vacío de patios, chimeneas y sus alturas, salientes, ubicación de desagües, chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas y cualquier otra instalación visible.

c) PLANTA DE LOSAS Y ESTRUCTURAS

Escala 1:1OO deberá consignarse la numeración de losas en relación a planilla de cálculos, refuerzos, vigas, columnas, apoyo de losas. Todos los elementos serán designados en relación a las planillas correspondientes.

En caso de construcciones de planta baja y 2 (dos) pisos altos o más se solicitará planta de fundación además de las correspondientes plantas de estructuras de cada piso, perfectamente detalladas y especificadas.

d) PLANTA DE INSTALACION DE CLOACAS Y PLUVIALES

Escala 1:1OO deberán consignarse los diámetros, cámaras, bocas, desagües, etc. Podrá ser incorporado como una pieza independiente o también podrá ser incorporado en las plantas de edificación o electricidad, según resulte más claro.

e) CORTES

Escala 1:1OO deberá tener tres (3) cortes como mínimo (alternar entre transversal y longitudinal) debiendo pasar por lo menos uno de ellos por baños o local húmedo. Deberán acotarse locales, patio de luz, salientes, altura de tanque de agua y niveles de los mismos. Deberán figurar artefactos fijos de cocina, sanitarios y otros.

f) FACHADAS

Escala 1:50 a 1:1OO las visibles de la vía pública en geometral. Deberá incluirse la fachada posterior en caso de ser lote entre medianeras y disponer de esta fachada. En caso de edificación con retiros circundantes, se deberán incluir todas las fachadas, como máximo cuatro (4) fachadas.

Desarrollo completo en caso de construcciones en esquina. Deberán mencionarse materiales principales a la vista. Ej. ladrillo visto, revoques, tejas etc. Colocar cotas generales y de niveles en cortes y vistas.

Debe estar completa la información para ser tomada la tramitación.

g) PLANILLAS DE ABERTURAS ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se deberán consignar, la numeración por tipo de abertura, cantidad, forma de abrir y superficies de iluminación y ventilación según esquema en gráficos.

h) PLANILLA DE CÁLCULOS DE VIGAS Y LOSAS

Se confeccionarán de la forma que lo exigen los distintos colegios profesionales.

i) PLANTA DE ELECTRICIDAD

Escala 1:100, deberá constar con distribución de los circuitos, bocas, tomas llaves, tableros, medidor, medidas y dimensiones del cableado (este ultimo en el caso de proyecto), y correspondencia entre los mismos. Deberá tener la designación de cada local.

j) PLANILLA DE ELECTRICIDAD

Se deberán consignar designación de locales por separado, circuitos, bocas, tomas, potencias, subtotales de potencias y amperajes, instalación de timbre, teléfono, t.v., datos y observaciones. Al final de la planilla, por debajo de todo, se incorporará una fila con los totales.

k) PLANILLA DE SUPERFICIES DE LOCALES

Se deberán consignar las superficies propias, sin incluir muros, de cada local presente en el Proyecto y/o Relevamiento.

l) CARÁTULA

Será de acuerdo al modelo del gráfico. Se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Contendrá los datos catastrales, nombre del propietario, ubicación de la obra, superficies, ancho de calle, croquis de ubicación, firmas y domicilios de los propietarios y profesionales intervinientes, que correspondan al tipo de trabajo, escala

de los gráficos, observaciones, espacios para certificaciones, normativa vigente de acuerdo a zona de localización de la obra. Es indispensable el sello del profesional.

- El croquis de ubicación contendrá: medidas de lote S/T y S/M, distancia del lote a las esquinas, se respetará la orientación norte hacia arriba, ancho y nombre de calles, graficación del corazón de manzana (en caso de corresponder) especificando cotas que afecten directamente al lote en cuestión.
- Normativa vigente: contendrá la especificación de la zona o corredor en la cual esté encuadrada el lote objeto del plano con sus correspondientes datos de F.O.S., F.O.T., condición de retiro, etc.
- Siempre deberá ser indicado el número de propiedad.
- Observaciones completas en caso de transcripción y relevamientos. Número y fecha de expediente de lo transcripto y antigüedad de lo relevado.

Los planos en cuyas carátulas se omita total o parcialmente esta información, contengan datos equívocos o falseados o se encuentre información poco clara y dudosa no serán tomados, debiendo ser devueltos a los profesionales para ser acondicionados y completados.

m) DETALLES

Es obligatorio indicar los vacíos de los patios, de iluminación y ventilación, los cortes de escaleras indicando las dimensiones de la calzada y pedada. Cuando los dinteles excedan de 2,50 mts deberán acompañarse de los cálculos respectivos. Además de otros detalles constructivos en casos de estructuras no contempladas en el punto c).

n) COLORES

Los colores serán nítidos, firmes y francos. La coloración en ninguna caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de leer o interpretar.

Las partes de la edificación que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro. Las nuevas o proyectadas con color rojo. Las que deban demolerse, con color amarillo. Y aquellas superficies transcriptas deberán presentar un rayado a 45º, de forma que el plano en general quede perfectamente legible.

La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, podrá solicitar la ampliación de la documentación, cuando lo crea necesario.

2.1.2.10

AVISO DE AVANCE DE OBRA

Para todo proyecto de obra, cualquiera sea su tipo, que supere los 500 metros cuadrados de superficie y/o los 9 metros de altura, es decir que supere planta baja y dos (2) pisos superiores o cualquier otra combinación, y los edificios residenciales de viviendas colectivas o agrupadas que superen las seis (6) unidades de vivienda el profesional responsable y propietario deberán presentar el aviso de Avance de Obra exigido a fin de que se le otorgue un certificado de avance de obra.

Se presentará por ventanilla de la Dirección de Obras Privadas la solicitud de avance de obra (planilla) y adjuntando una copia del plano municipal aprobado del proyecto.

Será obligatorio para el Propietario y/o Profesionales intervinientes en la construcción de las obras, solicitar con la debida anticipación las inspecciones correspondientes al alcanzar los siguientes niveles:

a) Nivel de “capa aisladora”.
b) Terminada la “estructura portante” del edificio, es decir la obra gruesa sin terminación alguna.

El Profesional y/o Propietario intervinientes en la Obra deberán proponer en la planilla el día y horario requerido para la inspección, que será consensuada con el inspector.

2.1.2.11

INSPECCIÓN DE AVANCE DE OBRA

Presentado en forma el Aviso de Avance de Obra exigido, la Autoridad de Aplicación tendrá cinco (5) días hábiles, prorrogables por única vez por igual término, para efectuar la correspondiente inspección de obra, dejando constancia por escrito de la misma y autorizando la continuación de los trabajos. Vencidos todos los plazos sin haber obtenido la resolución correspondiente, los responsables podrán continuar las obras.

Solicitada la inspección en tiempo y forma, en el caso de continuarse las tareas de ejecución, serán a cargo y exclusiva responsabilidad del Propietario y Profesional, las tareas modificatorias que por observaciones de la inspección deban realizarse en la obra.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir, según la complejidad de la obra y previo informe de la Autoridad de Aplicación, la presentación de otros Avisos de Avance de Obra para etapas de la construcción.

Sin perjuicio de lo reglamentado anteriormente, el Propietario y/o Profesional/es intervinientes y/o la Autoridad de Aplicación, podrán requerir inspecciones parciales de la obra en cualquier etapa de la construcción.

En caso de no ser solicitada la inspección en tiempo y forma en cualquiera de las etapas requeridas y continuarse con la obra, el inspector labrará un acta por obra sin permiso municipal que será elevada al Juzgado de Faltas para su ejecución.

2.1.2.12.
PLANO CONFORME A OBRA
En todos los casos que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones etc. se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregados en tinta sobre copias, provisto del correspondiente sellado para poder solicitar la inspección final de obra.
Solo se admitirá un agregado en tinta sobre las copias y siempre que se trate únicamente de leyendas que puedan ser inequívocamente salvadas con la firma autógrafa del Proyectista, Director técnico o Constructor responsable, y no presenten a criterio de la Dirección de Obras Privadas 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 a controlar exceda en un 5% (cinco por ciento) de la superficie, será obligatoria la presentación de un plano conforme a obra aprobada previamente por el Colegio profesional correspondiente.
Se presentara "Plano conforme a obra" con todas las exigencias, copias, etc. tal como lo indica 2.1.2.9.

2.1.2.13.
EXPEDIENTE DE EDIFICACIÓN POR ETAPAS
La solicitud de obra a efectuarse por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en **2.1.2.3. y 2.1.2.9**, en cuanto se relacionan con las obras a ejecutar inicialmente y del plano general en escala 1:200 con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en la oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

2.1.2.14.
DE EXPEDIENTES PARA CAMBIO DE NOMBRES:
a) Expediente original con " inspección final de obra", deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.3.
b) Expediente original sin "inspección final de obra", deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.3.
En ambos casos, deberá acompañarse el titulo de la propiedad o el boleto compraventa.

2.1.2.15.
DE LAS OBRAS FUNERARIAS
Se presentarán todos los requisitos dados por 2.1.2.3, y su aprobación correrá por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

2.1.2.16.
DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS
Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición parcial o total de un edificio, deberá el Comitente presentar los siguientes documentos:
a) La solicitud de permiso de demolición reglamentaria, en la que el propietario asume la obligación de construir vallado y vereda reglamentaria o hacer las reparaciones necesarias que a juicio de la Dirección de Obras Privadas debieran efectuarse, así como dejar el terreno limpio, libre de escombros y restos de construcción, en el todo o parte cuya demolición haya solicitado.
b) Plano de demolición, en el cual se demarcará lo que se propone demoler, a escala y con la firma de un profesional responsable.
c) Copia de último cedulón de impuesto municipal y de pancheta catastral del lote.

Se deberá hacer responsable técnico de la demolición un profesional habilitado, el que firmará para constancia el formulario de permiso.

En caso de creerlo conveniente, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS podrá elevar la solicitud a la DIRECCIÓN DE CULTURA para que el CENTRO DE ESTUDIOS HISTÓRICOS realice un dictamen sobre propiedades que puedan ser consideradas como patrimonio histórico de la ciudad.

2.1.2.17.
DOCUMENTOS NECESARIOS PARA SOLICITAR PERMISOS DE EJECUCIÓN DE TOLDOS, MARQUESINAS, CARTELES Y OTRA INSTALACIÓN SOBRE FACHADA Y/O VÍA PÚBLICA

Cuando se requiera solicitar permisos para la colocación de toldos, marquesinas y carteles u otros elementos sobre fachadas y/o vía pública, deberá el Propietario, Locador y/o Profesional presentar los siguientes documentos para cada elemento a instalar:

a) La solicitud, con carácter de Declaración Jurada que el proyecto y demás documentaciones se ajustan a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento el o los profesionales intervinientes, sin prejuicio de la firma de aquella por el o los propietarios del inmueble o sus representantes legales, y la responsabilidad que le corresponde a éstos; conforme a las normas vigentes.
b) Original y dos (2) copias de planos conteniendo planta, cortes, fachada, perspectiva, ubicación, detalles tecnológicos necesarios y memoria de cálculo de la estructura resistente firmadas por un profesional habilitado.
c) Los planos de memoria de cálculo indicados en el inciso anterior deberán contar con la Visación del Consejo Profesional.
d) Memoria descriptiva de las características y materiales de cada elemento.
e) Copia de último cedulón de impuesto municipal de la propiedad en donde se instalará el elemento o frentista.
f) Copia de pancheta catastral del lote indicando el mismo.
g) En caso de instalarse un elemento publicitario para un comercio, industria o empresa, deberá indicarse el número de decreto de habilitación y adjuntarse copia del mismo.

Sólo se entregarán los permisos que correspondan cuando las propiedades a las cuales pertenezcan los elementos a incorporar se encuentren registradas en la Municipalidad de Bell Ville y no presenten irregularidades u ampliaciones sin registrar.

En caso de instalarse toldos, marquesinas y carteles u otros elementos sobre fachadas y/o vía pública sin la debida autorización, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá ordenar su remoción y se aplicarán las sanciones correspondientes a las Ordenanzas en vigencia.

2.1.2.18.
HABILITACIONES COMERCIALES
Cuando se pretenda la habilitación de un edificio para desarrollar en el mismo actividades comerciales y/o industriales, la Dirección de Obras Privadas efectuará previamente la verificación técnico-administrativa de su situación, en cuanto a los Usos de Suelo y el registro de la Obra bajo expediente municipal, sin perjuicio de exigir la actualización de la documentación de obra en caso de observarse discrepancias de ésta con lo efectivamente construido.

El espacio físico del comercio o Industria podrá ser aprobado cuando la obra en general pueda presentar contravenciones, discrepancias o superficie sin registrar y no se afecte al área delimitada a dicho espacio sin perjuicio de las sanciones a aplicarse a la respectiva obra general.

En casos particulares o donde se observen serias deficiencias en cuanto a la estabilidad edilicia, seguridad u otras que pueda presentar la obra, la Dirección de Obras Privadas en conjunto con el Departamento de Habilitaciones y demás Áreas municipales que puedan intervenir, podrán exigir documentación e informes necesarios, una adecuación del local en cuestión o no autorizar su habilitación.

La Dirección de Obras Privadas no es responsable por el control de estabilidad edilicia de los locales comerciales o de espectáculos públicos.

2.1.2.19.
CERTIFICADO/INFORME DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO CONFORME

Previo a iniciar el trámite de permiso de construcción de una obra nueva o construía o la inscripción de un Comercio, Industria o Empresa de Servicio en el área correspondiente se deberá solicitar el informe de Factibilidad de Uso del Suelo Conforme ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a fin de conocer si la actividad pretendida se adecúa a las permitidas de acuerdo a la zonificación y usos del suelo normados por el presente Código.

Dicho Informe consta de un dictamen simple, previa inspección y verificación de las normativas en vigencia por parte de las áreas que correspondan dentro de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y no serán iniciadas las tramitaciones citadas sin el mismo.
Cuando la complejidad de análisis de una actividad o uso del suelo pretendido lo implique, será solicitado el inicio de un expediente de factibilidad de localización, la cual será dictaminada mediante un Decreto emitido por el D.E.M.
Los locales de Espectáculos Públicos y las Industrias o usos del suelo asimilables al Industral , deberán solicitar un estudio de Factibilidad de localización que será expedido por las áreas que correspondan y materializado mediante Decreto por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, de acuerdo a lo establecido por el presente Código y por el Código de Espectáculos Públicos y su Decreto Reglamentario.

2.1.2.20.
CERTIFICADO/INFORME DE ESCRIBANOS
Los certificados que las Escribanías gestionan ante la Municipalidad, deberán ser informados por la Dirección de Obras Privadas, la cual, mediante inspección a la finca, comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos más actualizados existentes en el Archivo. Si no hubiera coincidencia o si no hubiera planos en el Archivo, se expedirá el Certificado con las observaciones del caso.

2.1.2.21.
DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR MENSURAS Y LOTEOS
A) VISACIÓN PREVIA
- La solicitud correspondiente.
- Dos copias del plano.

B) APROBACIÓN DEFINITIVA
- La solicitud correspondiente.
- La Copia del plano con la visación previa aprobada.
- Dos copias del plano para su aprobación.
-Libre de deuda municipal.

C) ALCANCE Y VALIDEZ DE LA VISACIÓN PREVIA
Para que el comitente pueda presentar la misma ante la Dirección General de Catastro para solicitar su aprobación.

2.1.2.22.
TRAMITACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL
Cuando el trámite se refiera a propiedades afectadas al régimen de propiedad horizontal el mismo deberá cumplir, aparte de las demás disposiciones de este Código con los siguientes requisitos:
a) Que en un único plano se incluyan todas las modificaciones o ampliaciones introducidas o a introducir en todas y cada una de las unidades de subdivisión o en superficies comunes. En dicho plano deberá constar la totalidad de la edificación o propiedades, incluyendo lo que no presente modificación.
b) Que los planos sean suscriptos por todos los copropietarios en prueba de conformidad, o en su defecto por el administrador o cualquier otra persona que el Consorcio designe, debiendo en tal caso adjuntarse copia autenticada del Acta de la Asamblea del Consorcio que otorga el mandato.- Quedan excluidos de esta obligación, aquellos casos en que el correspondiente reglamento de copropiedad no lo exija, debiéndose adjuntar al expediente fotocopia
autenticada del mismo.-
c) Para el caso en que los derechos correspondientes sean abonados en cuotas, el plan de pago se otorgará en una única cuenta, debiendo los responsables arbitrar los medios necesarios para unificar el aporte que corresponda a cada uno en un único pago.-

2.1.2.23.
DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES ESPECIALES
a) Instalaciones mecánicas, eléctricas de importancia, térmicos y de inflamables.
Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos.
La solicitud de permiso.
Dos Copias del plano de obra donde conste la graficación esquemática de la instalación a realizar. Plano de fuerza motriz.
b) Instalaciones de toldos vitrinas, carteleras y anuncios de importancia.
La solicitud de permiso.
Dos Copias de la instalación a realizar.

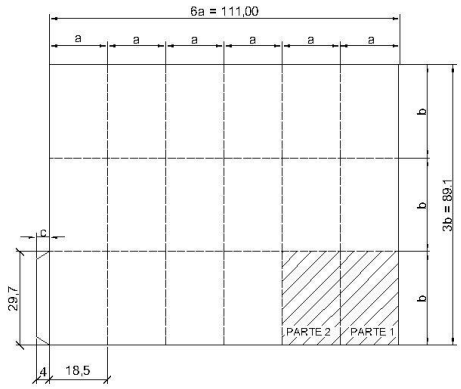
En a) y b) la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, podrá eventualmente solicitar la ampliación de la documentación mencionada los cuales llevan la firma y aclaración del comitente y profesional actuante.

2.1.2.24.
INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS
Si los documentos no estuvieren completos o representaren inexactitudes o equívocos el profesional será citado de inmediato para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle.

2.1.2.25.
PLANOS CORREGIDOS
En todos los casos en que ha sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. se podrá rehacer el juego de planos o corregirlos siempre con el sello y firma del profesional responsable de los mismos, solamente para visaciones previas. No se aceptarán tachaduras, borroneos, salvedades o agregados improlijos sobre los planos originales. En caso de planos realizados por computadora, no se aceptarán bajo ningún punto de vista agregados a mano, deberán ser reimpresos íntegramente los planos con las correcciones incorporadas, por más ínfimas que fueren.

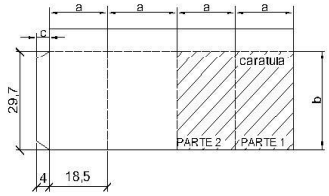
2.1.2.26.
TAMAÑO Y PLEGADO DE PLANOS. CARATULAS COLORES y LEYENDAS
a) Tamaño de las láminas.
Los formatos máximos y mínimos de las láminas se indican en las figuras respectivas. Entre otros límites podrán adaptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.
En el extremo inferior izquierdo de la lamina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejara adherida fuertemente una pestaña de 4 cm. x 29,7 cm. para encarpetar el expediente y de acuerdo a las normas I.R.A.M.
b) Carátula.
Lo constituye el formato a x b = 18,5 cm. x 29,7 cm. se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina.
c) Colores.
Serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos a la vez que serán fáciles de interpretar. Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro los muros y rayado oblicuo el resto de las plantas.
Las nuevas a construirse o a ejecutar con color bermellón. Las que deben demolerse, con color amarillo.
d) Leyendas:
De acuerdo a plano tipo, las leyendas y los cuadros se colocarán en lugares libres de la lámina donde no entorpezcan la lectura.
e) Plegado de Planos:
Sea cual fuese el formato de la lámina una vez plegada deberá tener sin incluir la pestaña, la medida de la carátula o sea a x b = 18,5 cm x 29,7 cm. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.

GRAFICO 2

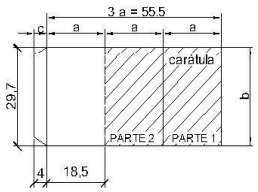


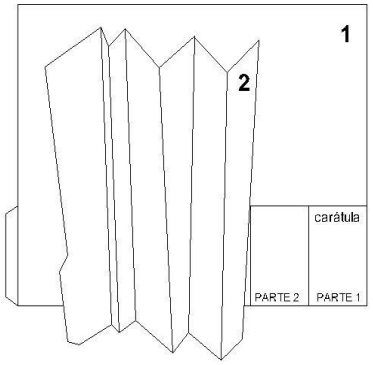
a = 18.5 cm
b = 29.7 cm
c = 4 cm
formato máximo
6a x 3b = 111 x 89.1

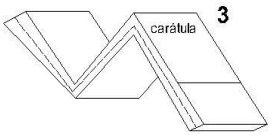
formato entre el máximo y el mínimo



formato mínimo
3a x b = 55.5 x 29.7







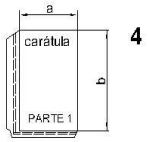
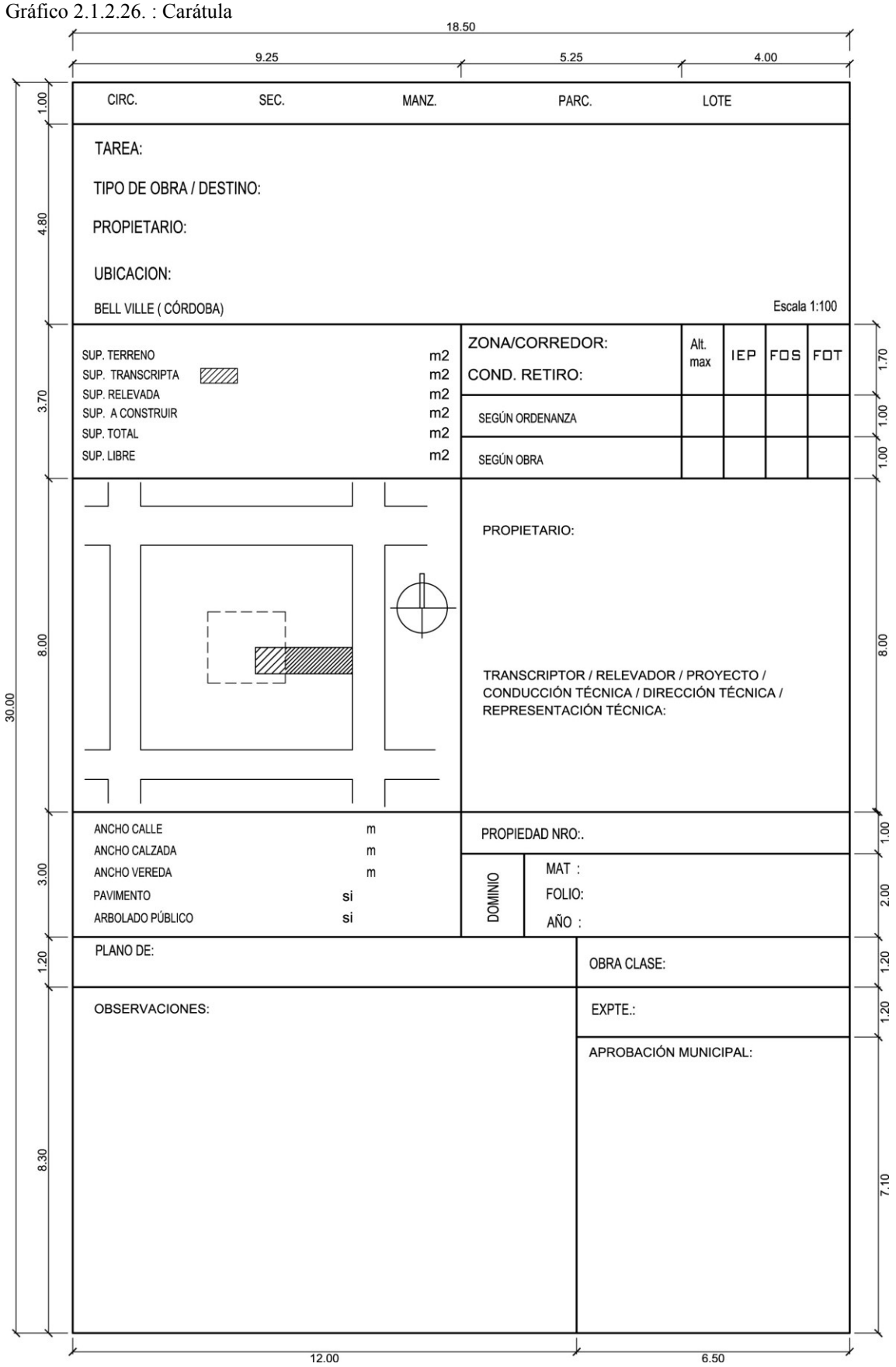


Gráfico 2.1.2.26. : Carátula



Las dimensiones están expresadas en centímetros.

2.1.3.

DEL CERTIFICADO DE OBRA

FINAL DE OBRA

Dentro de los treinta (30) días de terminada una obra el Profesional/es interviniente/s y el propietario, deberán solicitar la inspección final mediante planilla en la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, en caso de obras aprobadas que contengan Proyecto.

Los Inspectores de Obra realizarán de manera automática las Inspecciones Finales de Obra en casos de obras presentadas y aprobadas como Relevamiento en su totalidad.

Se admitirá la falta de pintura interior y otros ítems análogos de poca importancia en los edificios para solicitar el Final de Obra que hace mención el presente artículo.

Como criterio general, solo podrá certificarse el final de obra en caso en que el proyecto se haya efectuado de acuerdo a las prescripciones de este Código. Asimismo será necesario constatar que las fincas linderas se encuentran en condiciones en aquellas partes que hayan sido afectadas por la nueva construcción.

La Municipalidad expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación: serán solicitados y refrendados por el profesional responsable mediante firma y sello.

a) Obra no concluida: A pedido del propietario o del profesional responsable, por escrito en el expediente: estos pueden dar por suspendida la obra en el estado que se encuentra y siempre que lo ejecutado no contradiga las disposiciones de este código en este caso, la Dirección de Obras Privadas, extenderá la obra realizada o inspeccionada.

b) Obra concluida Parcialmente: Se extenderá certificado de "INSPECCION FINAL PARCIAL DE OBRA" cuando los trabajos estén terminados de acuerdo a las exigencias de este código, a unidades de viviendas o comercios o integrantes de edificios de departamentos y a unidades de viviendas mínimas que son parte integrante de un proyecto de mayor superficie. Se extenderán exclusivamente a pedido del Director Técnico o Profesional y Propietario. El certificado podrá extenderse cuando reúna condiciones de habitabilidad y conforme una unidad integral de uso.

c) Obra concluida: Se extenderá certificado de "INSPECCION FINAL DE OBRA" cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias de este Código en un todo de acuerdo a los planos aprobados del Proyecto. Siempre que se hubiere hecho en el Expte. Constar como aprobada las modificaciones y/o ampliaciones del proyecto original si los hubiere, se entregaran exclusivamente a pedido del propietario y profesional actuante .

d) Certificado de conexión a infraestructura: Solo se autorizarán conexiones de agua, cloacas y gas a aquellas obras que se encuentren debidamente registradas, tuvieren certificado de inspección final actualizado y se encuentren ubicada en predios con frente a la línea existente.

Queda prohibida toda conexión de agua, cloacas y gas sin previa autorización municipal.

2.1.4.

PRESENTACIÓN DE OBRAS SIN PERMISO MUNICIPAL (RELEVAMIENTOS)

Toda aquella construcción que haya sido edificada sin contar con la correspondiente Visación Final municipal, es decir, sin permiso ni registro de la misma, deberá ser declarada ante la Municipalidad siendo presentada como "Relevamiento".

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con el Permiso de Construcción, deberán presentar para su aprobación el plano de las obras o mejoras introducidas, adjuntando declaración jurada suscrita por el propietario y el profesional inteviniente, en donde conste que los planos se encuentran conformes a las edificaciones ejecutadas, debiendo cumplimentar, además, lo establecido en los puntos **2.1.2.3. y 2.1.2.9.** para la aprobación de la documentación, y liquidar los correspondientes Derechos de Construcción y Multas, siendo estos valores los establecidos en Ordenanza Tarifaria vigente, si correspondiere.

Toda obra ejecutada sin permiso municipal o que por su antigüedad no registre antecedentes, podrá ser aprobada en la medida que cumpla con las reglamentaciones y normas vigentes.

Todos los profesionales deberán registrar las tareas de Relevamiento e Informe Técnico, obligatoriamente, en sus Colegios Profesionales respectivos, incorporándose dicha constancia mediante plano y documentación requerida para su constatación en el expediente de la obra correspondiente.

2.1.4.1.
OBRAS CONFORME A ORDENANZA.
Presentada la solicitud en forma, si la obra cumpliera con todas las disposiciones en materia constructiva y urbanística vigentes a la fecha de su construcción, la Autoridad de Aplicación procederá a la aprobación de los planos previa liquidación de los correspondientes Derechos de Construcción y Multas fijados en Ordenanza Tarifaria vigente.

2.1.4.2.
OBRAS NO CONFORME A ORDENANZA.

Toda obra ejecutada sin permiso municipal, cualquiera sea su antigüedad, que no se ajuste a las normas vigentes en la actualidad o a las vigentes en el momento de su construcción, deberá adecuarse a las mismas.

a) Las obras que hayan sido ejecutadas contraviniendo normas de edificación vigentes durante la construcción de las misma, no podrán ser aprobadas, cualquiera sea su antigüedad o cuando la contravención, por su naturaleza o magnitud, afecte el dominio público, condiciones de habitabilidad, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés, o la seguridad o salubridad pública - a excepción de lo establecido en el inciso b) de este punto y serán notadas como "Obra sujeta a Adecuación" y "Superficie Registrada" quedando pendiente la emisión del Certificado Final de Obra.

b) La Secretaria de Obras y Servicios Públicos, en base a informes técnicos del Organismo de Aplicación, podrá aprobar mediante resolución, aquellas obras en que la infracción cometida no sea de las contempladas en el apartado anterior.

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

d) Cuando una obra presentada como RELEVAMIENTO, con posterioridad a la publicación de la Ordenanza Nº 1713/2011, no cumpla con las condiciones mínimas exigidas por ésta y demás normas aplicables al caso, la autoridad de aplicación dejará pendiente la emisión del "certificado de final de obra" hasta tanto se hayan saneado las deficiencias detectadas; a los fines de cumplimentar el trámite administrativo la superficie quedará registrada a los efectos impositivos mediante un "certificado" donde se dejará constancia de la superficie construida y se observará como "Obra Sujeta a Adecuación".

e) Todas las propiedades donde se encuentren sin permiso municipal, conformes a ordenanza o no, ya sean detectadas o presentadas, serán sujetas a la aplicación del Recargo por Baldío/Construcción u otro recargo o gravamen permanente sobre la propiedad el cual será removido sólo una vez obtenido el Certificado Final de Obra.

f) Las obras antirreglamentarias registradas y sujetas a adecuación contempladas en este artículo no podrán ser inscriptas y obtener habilitación municipal para su uso comercial, industrial o de empresa de servicios.

Los planos presentados al ser visados tanto en la Visación Previa o Visación Final, serán acompañados por un sellado que explicitará claramente que la obra se encuentra en contravención, quedando sujeta a demolición o adecuación, y se indicarán las infracciones que contenga la misma.

2.1.4.3.
ADAPTACION REGLAMENTARIA
Si de la documentación presentada, o de la inspección realizada a una obra en construcción sin permiso municipal se determina que la misma no responde a las normas establecidas en este Código de Edificación y Urbanismo, se obligará a efectuar las reformas ó trabajos imprescindibles para su adaptación reglamentaria como asimismo evitar inconvenientes ocasionados por la ejecución de las obras, sin perjuicio de ordenarse por el D.E.M. la demolición de aquellas partes del edificio consideradas antirreglamentarias. En todos los casos se otorgara un plazo para dar cumplimiento a los trabajos ordenados.

2.2.
DE LAS RESPONSABILIDADES

2.2.1.
TIPOS DE RESPONSABILIDAD
A) RESPONSABILIDAD GENERAL
Los profesionales, los propietarios y los constructores, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de obras y de las demás disposiciones que se establezcan en la presente Ordenanza, sin perjuicio de la responsabilidad que les cupiera por otras disposiciones exigidas en materia urbanística y constructiva.
(Art. 923 del Código Civil: "La ignorancia de la Leyes, o el error de derecho en ningún caso impedirá los efectos legales de los actos lícitos, ni excusará la responsabilidad".)
B) RESPONSABILIDAD MUNICIPAL
La aprobación de los planos por parte de la municipalidad no implica que la misma asuma responsabilidades respecto a la estabilidad y seguridad de las edificaciones ni respecto a la eficiencia y buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, de gas, cloacas, agua o cualquier otro servicio. El o los profesionales actuantes y los propietarios serán exclusivamente los responsables de aquellos aspectos conforme a las habilitaciones y disposiciones que reglamentan su ejercicio a sus derechos y obligaciones.

2.2.2.
OBLIGACIÒN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR LA DOCUMENTACION APROBADA.
La Municipalidad, luego de asentada catastralmente la mejora introducida tras la certificación final de la obra, no se obliga a mantener archivada la documentación presentada, la que deberá ser conservada por el propietario.

2.2.3
OBLIGACIÒN DE COLOCAR EL CARTEL DE OBRA
Los profesionales intervinientes en la obra, proyectista, conductor o directo técnico, tiene independientemente la obligación de exhibir con vista a la vía pública en forma conjunta o separada el cartel de obra. Dicho cartel contendrá los datos de dichos profesionales (nombre y matricula habilitante), el número de expediente por el que tramita la autorización de la edificación y los demás que se exijan por vía reglamentaria.

2.2.4
AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACIÓN APROBADA
La obra se ajustará a la documentación aprobada, siendo responsable de ello los profesionales intervinientes. En caso de Infracciones, se harán pasibles de las sanciones establecidas para cada caso en el Código de Faltas, Las Inspecciones que realice la Municipalidad no liberan a los profesionales de la responsabilidad consignada en el presente artículo. El incumplimiento de este artículo hará pasible a los mismos de las penalidades consignadas en el Código de Faltas.-

2.2.5.
PROYECTO, DIRECCIÓN Y CONDUCCIÓN TÉCNICA DE OBRAS
El Proyecto, Dirección y/o Conducción Técnica de Obras deberá estar a cargo de uno o más profecionales de la construcción, habilitados y matriculados, conforme con las Leyes de los respectivos Colegios Profesionales y sus reglamentaciones respectivas.

2.2.6.
CAMBIO DE PROFESIONALES:
El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Dirección de Obras Privadas aceptará el reemplazante, siempre y cuando sobre éste no pese inhabilitación alguna, y, previa verificación del estado de obras.
En la misma fecha, notificará por cédula al “reemplazado”. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Dirección de Obras Privadas.

2.2.7.
DESVINCULACION DE PROFESIONALES:
a. La Municipalidad reconoce a los profesionales y constructores el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.
b. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.
c. Una vez concedida la desvinculación referida, se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que la Dirección de Obras Privadas acepte al reemplazante propuesto y establezca el estado de las obras.

2.2.8.
CONSULTAS TÉCNICAS
La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS evacuará consultas de carácter técnico sobre una obra, exclusivamente cuando ella sea formulada por los profesionales responsables de la misma y únicamente a éstos.

2.3.
DE LOS INSPECTORES DE OBRAS

2.3.1
LOS INSPECTORES DE OBRA
El D.E.M. dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad suficiente para efectuar las tareas específicas.

2.3.1.1.
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 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 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.

2.3.1.2.
HORAS HÁBILES PARA INSPECCIONAR OBRAS
Los inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de la obra

2.3.1.3.
EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRAS
En la obra deberá mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales con los detalles de estructura y en general toda la documentación necesaria para el fácil control de la obra.

2.4
OBRAS EN CONTRAVENCIÓN
Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Juzgado de Faltas podrá ordenar, dentro de los plazos que fijare, que se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes para lo cual notificará al Profesional o Empresas responsables que hayan firmado en el expediente de permiso y al propietario.

2.4.1.
SUSPENSIÓN DE TRABAJOS
La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas de arte. Cuando no se acate la orden de suspensión podrá ser utilizada la fuerza pública.

2.5.
DE LAS PENALIDADES A PROFESIONALES Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS

2.5.1.
EFECTO DE LAS PENALIDADES

Las sanciones establecidas en el presente apartado, y sin perjuicio de lo establecido en el art. 67º del Código de Faltas, 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 la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.
Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

2.5.2.
CLASES DE PENALIDADES

Se distinguirán las siguientes clases de penalidades:
1) Apercibimiento;
2) Multa;
3) Suspensión en el uso de la firma a profesionales para tramitaciones ante la Municipalidad;
4) Paralización de la obra.
Una vez aplicada una penalidad no podrá ser convertida en otra.

Las sanciones mencionadas en los ítems (1) y (3), sólo se aplicarán a los profesionales y empresas matriculadas.

La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS elevará las actuaciones que correspondan al Juzgado Municipal de Faltas, que será el organismo de aplicación de las penalidades.

2.5.3.
TIPOS CONTRAVENCIONALES:

Sin tener carácter taxativo serán consideradas pasibles de sanción las siguientes acciones u omisiones:
a) No tener en la obra documentos inherentes al permiso para la misma;
b) Exhibir un cartel de obra sin poseer la misma el permiso correspondiente;
c) Participar en la ejecución de una obra sin permiso correspondiente, mediante la detección de ello por parte de la Dirección de Obras Privadas, denuncias, o pruebas varias que involucren al profesional;
d) No acatar orden escrita de paralización de trabajos mediante acta, notificación u orden de inspector municipal;
e) No concurrir a una citación en obra.
f) Por contravenciones leves a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del Código de Edificación y Urbanismo.
g) Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos.
h) Ejecutar obras sin permiso ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas;
i) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado o en las sucesivas verificaciones establecidas en este Código;
c) Impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio;
d) Por contravenciones leves a juicio de la Dirección a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del Código de Edificación y Urbanismo.
e) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos.
f) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención.
g) Por ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra, sin la debida autorización por la Dirección de Obras Privadas.

Si la sanción que procediera fuera la de multa su escala será la prevista en el art. 64 del Código de Faltas.-

Hasta tanto no haya sido abonada una multa aplicada a Profesionales o Empresas, éstos no podrán realizar tramitaciones ante la Municipalidad.

2.5.4.
REGISTRO DE PENALIDADES

La DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS llevará un registro donde anotará a cada profesional y cada empresa,

las penalidades solicitadas y aplicadas. La Intendencia Municipal publicará mensualmente la nómina de los profesionales y empresas que hayan sido inhabilitados; asimismo notificará al colegio correspondiente y se elevará una copia al Juzgado Municipal de Faltas.

2.5.5.
COMUNICACION A LOS CONCEJOS PROFESIONALES DE LAS PENALIDADES
Se comunicará a los respectivos Concejos Profesionales, para su conocimiento y fines de su competencia, los nombres y la falta cometida por aquellos Profesionales o Empresas que se hubieran hecho posibles de las penalidades estipuladas en el artículo.

2.5.6.
ALCANCES DE LA SUSPENSION Y/O INHABILITACION EN EL USO DE LA FIRMA PARA TRAMITACIONES ANTE LA MUNICIPALIDAD
La suspensión y/o inhabilitación en su caso, en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad, alcanza a la persona del infractor, es decir, a todas las inscripciones bajo las cuales figura registrada profesionalmente en la especialidad afín de la naturaleza, edificación o instalación, en la que incurrió en falta

2.6.
DE LAS RECLAMACIONES

2.6.1.
DE LAS RESOLUCIONES DE LOS FUNCIONARIOS A QUIENES ESTE CÓDIGO RECOMIENDA LA APLICACIÓN DE SUS DISPOSICIONES
Constatada por el Inspector Municipal la infracción de las disposiciones de este Código, la elevará por escrito al Director de Obras Privadas, quien correrá vista al presunto infractor e interesados si los hubiere, para que en el plazo que esa Dirección estime pertinente, el infractor adecue la obra a las disposiciones de este Código. Si se constatare que dicha adecuación no ha sido cumplimentada, previo informe de la Dirección de Obras Privadas, el expediente será girado al Tribunal de Faltas para las actuaciones de su competencia.

2.7.
DE LAS INSCRIPCIONES

2.7.1.
DE LA INSCRIPCIÓN ANUAL
La inscripción tiene por finalidad registrar la firma a los efectos de receptar documentación que requiera previa tramitación ante el Colegio profesional correspondiente y fijar domicilio actualizado.

El profesional debe presentar por mesa de entradas de la Dirección de Obras privadas, una nota solicitando el certificado de habilitación anual, indicando los datos requeridos en el registro y abonando el costo de dicha inscripción establecido en la Ordenanza Tarifaria vigente.
El certificado habilitante anual, tendrá validez hasta el último día del año en curso cuando el mismo fue emitido, independientemente de cuando se haya concretado la solicitud.
Los profesionales sólo podrán actuar, luego de la obtención del certificado municipal correspondiente. A tal efecto, la Dirección de Obras Privadas llevará un registro, donde constará en una planilla previamente confeccionada y entregada a los profesionales:

a) Nombre y apellido del profesional.
b) Firma usual.
c) Documento de identidad.
d) Domicilio particular y profesional actualizados, teléfono/s, correo electrónico.
e) Título habilitante y categoría.
f) Nº de matrícula en el Colegio Profesional correspondiente.
g) Foto carnet color.
h) Fecha de nacimiento.

Además deberá adjuntarse la siguiente documentación:
a) Copia de Título Profesional.
b) Certificado de habilitación anual expedido por el Colegio Profesional.

c) Fotocopia de dos primeras hojas del D.N.I.

La Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, tramite o expediente realizado con este Código puedan realizar profesionales, constructores, constructores en general y representantes técnicos, si los mismos no formalizan la inscripción anual Municipal actualizada que corresponda.

2.7.2.
REGISTRO DE PROFESIONALES

La Municipalidad sólo llevará un registro de personas visibles y de existencia real, las que serán exclusivamente las responsables ante la misma. La representación que realicen las firmas o empresas se hará constar en el Registro de Inscripción. Las relaciones, compromisos deslinde de responsabilidades, etc.; serán materia de tratamiento de la justicia ordinaria. Ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles que competen a cualquier persona de existencia real o ideal. En cuanto a las relaciones, compromisos, deslinde de responsabilidades, la Municipalidad no actuará en los casos en que el profesional demuestre estar tramitando un asunto judicial.

2.8.
LICENCIA DE USO O HABILITACIÓN

2.8.1.
OBLIGACIÒN DE SOLICITAR LICENCIA

No se podrá utilizar o habilitar o cambiar de uso o destino una finca, instalación o parte de ella para un propósito cualquiera, hasta tanto el interesado no solicite y le sea acordada la licencia respectiva. La solicitud de licencia previa a todo otro trámite será informada por el DIRECTOR DE OBRAS PRIVADAS, por lo cual no se autorizará el Libre Deuda Municipal hasta que no se constate lo antes descrito.
La licencia de uso o habilitación será concedida total o parcialmente una vez que por los diferentes servicios municipales, se haya comprobado que han sido cumplidas las exigencias de este Código y disposiciones vigentes para cada caso.
La licencia para uso o habilitación de un edificio o parte de él no podrá acordarse hasta tanto se exhiba una constancia extendida por saneamiento ambiental de haber aprobado, para uso o destino de las instalaciones de salubridad.

2.8.2.
CONSTANCIA EN LA LICENCIA DE USO DE HABILITACIÓN

En la licencia de uso o habilitación constará lo siguiente:
a) La fecha en la cual la finca o instalación podrá ser usada.
b) Que la finca o instalación satisface las disposiciones vigentes con respecto a los usos o destinos solicitados y posee inspección final.
c) Usos o destinos autorizados.

2.8.3.
INSPECCIÓN PERIÓDICA DE LOS PREDIOS, EDIFICIOS Y LOCALES

La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS y la de SANEAMIENTO AMBIENTAL podrán realizar inspecciones periódicas a efectos de comprobar que todo predio edificio o local se utiliza según los términos de la licencia acordada y conforme al respectivo destino autorizado en la aprobación del proyecto.

SECCIÓN III:
DEL FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

3. DEL FRACCIONAMIENTO DE TIERRA

3.1.
FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS EN EL EJIDO MUNICIPAL

3.1.1.
ALCANCE Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS
El presente Código tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de la ciudad de Bell Ville.

3.1.1.1.
A los fines establecidos anteriormente la ciudad de Bell Ville queda dividida en zonas a las que se aplican en forma diferenciada las presentes normas.

3.1.1.2.
Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo.
a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo el fraccionamiento de tierras dirigidos a la aplicación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.
b) Asegurar los propósitos de ordenamiento de la ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.
d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico, o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.
e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial desde sus niveles más complejos a los elementales.
f) Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

3.1.2.1.
DEFINICIÒN DE TÉRMINOS TÉCNICOS.
A los fines del presente Código entiéndase por:

FRACCIONAMIENTO
Toda división de la tierra bajo las siguientes normas.
URBANIZACIÓN O LOTEO
Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano, ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo a todo fraccionamiento aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 25 (veinticinco).
SIMPLE SUBDIVISIÓN
Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 25 (veinticinco) parcelas, no incluyéndose en este número los lotes que sirvan como salida a la vía pública y se escrituren en condominio de los lotes servidos.
SUBDIVISIÒN POR PARTICIPACIÓN DE CONDOMINIO
Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la ley 13.512 (Propiedad Horizontal)
SUBDIVISIÓN POR PARTICIPACION HEREDITARIA
Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de Herencia).
PARCELA O LOTE
Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales

aprobados por los organismos competentes sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

FRENTE DE PARCELA

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

ÁREAS URBANIZABLES

Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

ÁREAS DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA (U.C.)

Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, solo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA (U.D.)

Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

ÁREAS ESPECIALES (E)

Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajistas, ambientales, históricas o funcionales que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

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 a la misma, que con relación a cada zona estuviere determinada.

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)

Correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

3.2.
DE LAS TRAMITACIONES:

3.2.1.
PERMISO MUNICIPAL:

Toda operación a realizarse dentro del Radio Municipal comprendida en los definidos en el artículo **3.1.2.1.** deberá solicitar el permiso municipal correspondiente, quedando la Oficina Técnica y el Departamento Ejecutivo Municipal facultados a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Código.-

3.2.2.
DISEÑO PRELIMINAR:

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

3.2.2.1
RECHAZOS.

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

3.2.3.
APROBACIONES PREVIAS:

3.2.3.1.
PRESENTACIÓN PARA VISACION PREVIA: Mensuras, Subdivisiones Simple, Mensura de Posesión, Mensura en P.H. (Propiedad Horizontal), Mensuras Parciales.

Para su presentación a la Municipalidad deberá presentarse y contener lo siguiente:
1) solicitud de factibilidad firmada por el titular del inmueble y datos de la propiedad.-
2) 2 copias del Plano en escala conveniente.-
3) La dirección de catastro podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considere necesario

3.2.3.2.
PRESENTACIÓN DE LOTEO PARA SU APROBACIÓN PREVIA:

La presentación del proyecto deberá contener lo siguiente:
1)Diseño Preliminar aprobado.
2) 3 copias de Plano con diseño.-

3) Solicitud del interesado fijando domicilio y tipo de loteo a realizar, con indicación de el o los profesionales actuantes.-
4) Ficha de Dominio o Título de Propiedad.-
5) Áreas públicas y privadas que se conservarán en su estado natural o por crearse de acuerdo al porcentaje que fijare el Departamento Técnico correspondiente .
6) Plan de arbolado de calles, parques y jardines con especificación de especies.-
7) Detalle de distribución de artefactos de alumbrado público.-
8) Detalle de tratamiento de calles (cordón cuneta, pavimentos), con la aprobación del Departamento Técnico correspondiente).

3.2.3.3.
APROBACIÓN PREVIA:
La Municipalidad otorgará Aprobación provisoria a todos los proyectos de loteo que, contando con diseño preliminar aprobado, sean presentados ante el Departamento correspondiente. Los mismos estarán en un todo de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación y Urbanismo vigentes que la complementen.

3.2.3.4.
VALIDEZ DE LA APROBACIÓN PREVIA
La aprobación provisoria tendrá validez por 1 (un) año a partir de la fecha de su aprobación, pasado este plazo, deberá iniciarse el expediente a partir de la aprobación del diseño preliminar inclusive.

3.2.3.5.
ALCANCE DE LA APROBACIÓN PREVIA
La aprobación previa solo autoriza al Titular del Loteo a la ejecución de las obras correspondientes a la apertura de calles, pasajes, avenidas, etc. con el fin de que ello sirva para la elaboración de los proyectos de la red de agua corriente, red de distribución eléctrica e instalación de alumbrado público.

3.2.4.
APROBACIONES FINALES
La Municipalidad otorgará aprobación definitiva a todos los loteos y su respectiva urbanización que, habiendo cumplimentado con todas las aprobaciones anteriores, sean solicitadas de acuerdo a las disposiciones vigentes del presente Código y disposiciones que lo complementen y dentro del plazo previsto de validez de la aprobación provisoria. Para ello otorgará al Titular el correspondiente informe de Aprobación Definitiva.

3.2.4.1.
PRESENTACIÓN DEL LOTEO Y URBANIZACIÓN PARA SU APROBACIÓN FINAL

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener lo siguiente:
a)Nota de Donación de los Espacios Públicos, (Calles, Espacios Verdes, Etc.), donde debe figurar el titular o titulares dominiales con nombre completo, numero de documento (D.N.I.), fijando domicilio del mismo y/o representantes legales autorizados, todos con firmas certificadas por escribano publico nombre del o de los profesionales actuantes.-
b) Nota de Donación del sistema de alumbrado público, donde debe figurar el titular o titulares dominiales con nombre completo, numero de documento (D.N.I.), fijando domicilio del mismo y/o representantes legales autorizados, todos con firmas certificadas por escribano público.
c)Solicitud del interesado
d) Memoria descriptiva de las cotas de las calles con autorización de la dirección de Obras Publicas Municipal
e) Informe de libre deudas tasas Municipales
f) Plano de aprobación previa debidamente autorizado por dirección de catastro municipal
g) Plano del loteo aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.-
h) Plano de visación previa de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.-
i) Certificado final de obra de la Red de Distribución Eléctrica, aprobado por Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C)
j) Certificado final de obra Alumbrado Público aprobado por Dpto. alumbrado público Municipalidad de Bell Ville.
k) Certificado final de obra de la red de Distribución de Agua aprobado por la Cooperativa Sudeste o autoridad que corresponda.-
l) Plano aprobado por la Dirección General de Hidráulica de la Provincia de Córdoba, si correspondiere.-

m) Proyecto de obra de cordón cuneta o pavimentación si correspondiere aprobado por SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.
n) Especificaciones del tipo de distribución del arbolado.-
o) Cinco (5) copias del plano del loteo.-

3.2.4.2.
PRESENTACION PARA VISACION FINAL (Para Mensuras, Subdivisiones, Posesiones, Mensuras Parciales)
a) Nota de rogación.
b) 3copias del plano.
c) Certificado de libre deuda (expedido por recaudaciones de la municipalidad de Bell Ville), no exigido para mensuras de Posesión.
d) Copia del colegio profesional.

3.2.4.3.
PRESENTACION PARA VISACION FINAL (Para Mensuras en subdivisión en Propiedad Horizontal-P.H)
a) Nota de rogación.
b) 3copias del plano.
c) Certificado de libre deuda (expedido por recaudaciones de la Municipalidad de Bell Ville).
d) Copia del colegio profesional.
e) Plano de arquitectura con visación final expedido por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

3.2.5.
CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

3.2.5.1.
En todos los casos–con la excepciones previstas en este artículo y en los supuestos detallados infra-, en que se presenten en la Municipalidad de Bell Ville, planos de proyectos de edificación o relevamientos, para iniciar el trámite de solicitud de permiso de edificación, deberá adjuntarse certificado de verificación de límites y amojonamiento expedido por profesional habilitado. No será necesario este requisito, en caso de contarse con plano en que se haya mensurado el lote.-

3.2.5.2.
En el certificado de verificación de límites y amojonamiento el profesional actuante dejara constancia de los elementos tenidos en cuenta para efectuar el replanteo del título y las características de los mojones utilizados o encontrados existentes, o de cualquier otra marcación que empleara para el replanteo, e indicar debidamente amojonados las restricciones y limitaciones administrativas establecidas en normas municipales.

3.2.5.3.
El profesional actuante podrá requerir instrucciones a la dirección de catastro de la municipalidad sobre los puntos de referencia a considerar para la fijación de la "Línea Municipal", la que deberá evacuar la consulta en el término de 5 días hábiles.

3.2.5.4.
El certificado de verificación de límites y amojonamiento tendrá validez por (12) doce meses a partir de la fecha de emisión.

3.2.5.5.
Un plano de Mensura hasta los (12) meses posteriores a la fecha de su visado, podrá sustituir al certificado de verificación de límites y amojonamiento.

3.2.5.6.
En el caso de los artículos **3.2.5.4.** y **3.2.5.5.** los plazos podrán prorrogarse hasta los (10) diez años desde las respectivas fechas de origen, previa verificación que realizara el profesional firmante del certificado o mensura, de la invariabilidad de los límites de la parcela.

3.2.5.7.
Quedan exceptuadas de presentación de certificados de verificación de límites y amojonamiento aquellas tramitaciones de fichas de edificación con posterior otorgamiento de permiso de edificación que se refieran a regularización de obras construidas sin permiso. Asimismo se exceptúan:

a) Ampliación de obra, que no implique un incremento de superficie, en la proyección de ya edificado sobre el terreno.

b) Ampliación y/o modificación que impliquen o no un aumento de la ocupación del suelo en unidades correspondientes a edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, cuando el plano de mensura y división respectivo se consignan muros divisorios en todo el perímetro del inmueble

c) Ampliación del edificio, que se refiera a edificar en patios interiores, no colindantes con los aparentes límites físicos de la parcela, y que se encuentren rodeados por superficie ya existentes.

d) Ampliación no comprendida en los incisos anteriores, que se proyecte apoyar sobre los aparentes límites físicos entre predios linderos , representados estos límites por paredes divisorias reglamentarias de 0,30 m de espesor mínimo que consten en permisos de edificación ya otorgados. Esta ampliación no podrá superar los veinte metros cuadrados.

e) Proyecto de obra nueva que se refiera a edificaciones de tipos prefabricadas, de emplazamiento temporario, con fines específicos de exposición para su venta, y en distritos en los cuales su radicación no se encuentre permitida por las reglamentaciones vigentes.

3.2.5.8.
Los Profesionales actuantes en los "Certificados de Deslinde y Amojonamiento" serán responsables de los daños y perjuicios emergentes de un incorrecto replanteo y/o certificación.

3.2.5.9.
Documentación necesaria para la tramitación del Certificado de Deslinde y Amojonamiento ante la DIRECCIÓN DE CATASTRO.

a) Nota de presentación.
b) Fotocopia de escritura completa (M.F.R. o Dominio)
c) Certificado de verificación de deslinde y amojonamiento con aprobación del colegio Profesional
d) 2 copias del certificado de deslinde y amojonamiento.

3.3.
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES DE LA ZONIFICACIÓN.

3.3.1.
DETERMINACIÓN DE ÁREAS O ZONAS
A fin de la aplicación específica de las disposiciones del presente Código, el ejido urbano queda dividido en zonas para las cuales la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe conforme al plano respectivo el que pasa a formar parte de las formas de regulación aquí contenidas.
El ámbito de aplicación del presente Código, abarcará las Zonas "A" (Urbana) y "B" (Suburbana). Las que se dividen en 9 (nueve) zonas, de acuerdo a las funciones que sobre las mismas pueden desplegarse y por la intensidad de su uso, estableciéndose para cada una de ellas criterios cuantitativos sobre límites, medidas de frente, fondos superficies de lotes, discriminando según se trate de lotes internos o externos, sobre pasillo para el caso de subdivisión a saber e indicándose dichas normativas en el cuadro 3.3.1.1.

3.3.1.1.
ZONA O ÁREA 1 (Microcentro)
Comprendida entre calles Tucumán al Norte; Entre Ríos al Sur, Bv. Ascasubi y Bv. F. Alcorta al Este, Guemes y Av. España al Oeste. Edificación mínima 2 (dos) plantas.
MEDIDAS MINIMAS DE LOTES: 10,00 (diez) metros de frente y 200,00 (doscientos) m2 de superficie. Los lotes afectados por línea de edificación de fondo (L.E.F.) y con lotes internos, incluirán un lote que servirá como

servidumbre de paso, que tendrá como dimensión mínima de frente 2,50 metros (dos metros con cincuenta cm) y por toda la longitud del lote.

ZONA O ÁREA 2 (Macrocentro)
Comprendida al norte de la Zona o Área 1: entre las calles Av. Italia al Norte; Bv. Ascasubi al Este; Tucumán al Sur, al Oeste la margen del Río Ctalamochita.
Comprendida al Sur de la Zona o Área l: entre las calles Entre Ríos al Norte; Bv. F. Alcorta al Este; Bv. Illia al Sur y Av. España al Oeste.
MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES 10,00 (diez) metros de frente y 250,00 (doscientos cincuenta) m2 de superficie. Los lotes afectados por Línea de Edificación de Fondo (L.E.F.) y con lotes internos incluirán un lote que servirá como servidumbre de paso y tendrán como mínimo de frente 2,50 metros y se mantendrá uniforme por toda la longitud del lote.

ZONA O ÁREA 3 (Intermedia)
A) Zona que rodea el área 1 y 2, limitada al Norte por el Río Ctalamuchita y calles Av. B. Ceballos y Córdoba; al Este con calle Echeverria y Constitución; para limitar al Oeste con calle Dorrego hasta calle H. Irigoyen y formar una línea quebrada hasta limitar con Loteo "Campos del Oeste" y Villalba al Oeste y al Norte con calle Córdoba.
MEDIDAS MINIMAS DE LOTES 10,00 (diez) metros de frente y 250,00 m2 (doscientos cincuenta) de superficie.
LOTES INTERNOS Los pasillos tendrán como mínimo 3.00 (tres) metros de ancho en toda su longitud. El número máximo de lotes internos serán 3 (tres) incluyendo pasillos.
B) Comprendida entre calles Tucumán y Parque Tau al Norte; Córdoba al Sur; Güemes al Este y Honduras al Oeste.
MEDIDAS MINIMAS DE LOTES 10,00 (diez) metros de frente y 250,00 m2 (doscientos cincuenta) de superficie.
LOTES INTERNOS Los pasillos tendrán como mínimo 3.00 (tres) metros de ancho en toda su longitud. El número máximo de lotes internos serán 3 (tres) incluyendo pasillos.
C) Comprendida entre el Río Ctalamuchita y Av. López Ballesteros al Norte y Oeste; Bv. Ascasubi al Este y Av. Italia al Sur.
MEDIDAS MINIMAS DE LOTES 10,00 (diez) metros de frente y 250,00 m2 (doscientos cincuenta) de superficie.
LOTES INTERNOS Los pasillos tendrán como mínimo 3.00 (tres) metros de ancho en toda su longitud. El número máximo de lotes internos serán 3 (tres) incluyendo pasillos.

ZONA O ÁREA 4 (Mixta)
Zona Este de la ciudad, comprendida por las calles Av. B. Ceballos al Norte y márgenes del Río Ctalamuchita; Perito Moreno/ Ituzaingó al Este; Bv. Ombú al Sur y su proyección hasta intersectar en proyección de Ituzaingo; Echeverria /Constitución al Oeste
MEDIDAS MINIMAS DE LOTES 8 (ocho) metros de frente y 180,00 (ciento ochenta) m2 de superficie.
LOTES INTERNOS: Los pasillos tendrán como mínimo 2,50 metros de ancho en toda su longitud. El número máximo de lotes internos será 3 (tres) excluyendo el pasillo.

ZONA O ÁREA 5 (Residencial jardín)
A) Comprendida entre Gerónimo del Barco al Norte; Av. F. Molina al Este, Av. J. Roldán al Sur; Predio del Complejo Asistencial Bell Ville y predio de la Sociedad Italiana (Country Club) al Oeste.
MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES 12,00 (doce) metros de frente y 400,00 (cuatrocientos) m2 de superficie.
LOTES INTERNOS Los pasillos tendrán como mínimo 3.00 (tres) metros de ancho en toda su longitud. El número máximo de lotes internos será 1 (uno) incluyendo pasillos.
B) Zona al Oeste de la ciudad, comprendida por calle H. Irigoyen y su proyección hasta Campos del Oeste al Norte; Dorrego al Este y su proyección hasta intersectar con proyección del Bv. Unión al Sur y loteo "Campos del Oeste" al Oeste.
Zona al Norte de la ciudad, comprendida por Camino a Morrison al Norte; Calle San Jerónimo al Este para quebrarse sobre Ortiz Herrera y limitar al Este con Bv. Ascasubi; y al Sur con calle Av. F. Molina/ Gerónimo del Barco; y predios del Complejo Asistencial Bell Villa / calle Dr. Pearson al Oeste.
MEDIDAS MINIMAS DE LOTE: 10 (diez) metros de frente y 250,00 (doscientos cincuenta) m2 de superficie y la medida de fondo será como mínimo 2 (dos) veces la del frente.
LOTES INTERNOS: Los pasillos tendrán como mínimo 3,00 (tres) metros de ancho en toda su longitud. El número máximo de lotes internos será 3 (tres) excluyendo pasillo.

ZONA O ÁREA 6 (Industrial Sur)

A) Área comprendida por los siguientes límites al norte con Bv. Unión y su proyección hasta predio "Campos del Oeste" y proyección hasta cortar con proyección de Ituzaingo y Rio Ctalamochita, al Este línea quebrada de límite del ejido municipal, al Sur límite del ejido municipal a excepción del límite de la Zona 6B y al Oeste con "Campo del Oeste"

MEDIDAS MINIMAS DE LOTES 12.00 (doce) metros de frente y 400 (cuatrocientos) m2 de superficie.

B) Área comprendida por los siguientes límites, al Norte por la línea perpendicular al finalizar las calles Rivadavia y San Martín y Camino Público, al Este línea de Límite del Ejido Municipal; al Sur línea de Límite del Ejido Municipal; al Oeste límite del ejido municipal.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES 20,00 (veinte) metros de frente y 600,00 (seiscientos) m2 de superficie.

ZONA O ÁREA 7 (Industrial Norte)

A) Área comprendida por los siguientes límites: al Norte, al Este y al Oeste con el límite del Ejido Urbano municipal y al Sur por Ruta Nacional Nº 9.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTE: 20,00 (veinte) metros de frente y 2000,00 (dos mil) m2 de superficie.

B) Norte Ruta Nac Nº 9; Este Calle San Gerónimo, Sur Ferrocarril y al Oeste limites del predio del I.P.E.M Nº 293 (Ex. E.N.A)

Norte Ruta Nac. Nº 9, al Este con Canal derivador, al Sur con ferrocarril y al Oeste con Bv. Ascasubi

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES 20,00 (veinte) metros de frente y 1000,00 (un mil) m2 de superficie.

ZONA O ÁREA 8 (Residencial)

A) El área comprendida por: márgenes del río Ctalamuchita al Norte; línea coincidente con el Ejido Municipal al oeste; calle Pública (camino de la ex Radio) al Sur y predios del Parque Tau y Vivero Municipal al Este.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTE: 25,00 (veinte y cinco) metros de frente y 1500,00 (mil quinientos) m2 de superficie.

LOTES INTERNOS: No se permitirán subdivisiones que contengan lotes internos o con pasillos.

B) Zona comprendida por: Calle Pública (camino ex radio) al Norte, al Oeste coincidente con ejido municipal, al Sur con calle Córdoba y al este con Calle Villalba (limites con predio del Parque Tau y Vivero Municipal.)

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTE: 18,00 (dieciocho) metros de frente y 750,00(setecientos cincuenta) m2 de superficie.

LOTES INTERNOS: No se permitirán subdivisiones que contengan lotes internos o con pasillos.

LOS LOTES GENERADOS A PARTIR DE SUBDIVISIONES: Deberán poseer forma regular y con frente a calle que disponga de infraestructura en el caso de que la zona cuente con la misma.

C) Zona comprendidas por: calle Córdoba al Norte; Límite del Ejido Municipal al Oeste y Sur; y proyección de Calle Villalba (hacia el Sur) como Límite Este.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTE: 12,00 (doce) metros de frente y 500,00 m2 de superficie.

LOTES INTERNOS: No se permitirán subdivisiones que contengan lotes internos o con pasillos.

LOS LOTES GENERADOS A PARTIR DE SUBDIVISIONES: Deberán poseer forma regular y con frente a calle que disponga de infraestructura en el caso de que la zona cuente con la misma.

ZONA O ÁREA 9 (Mixta)

A) El área comprendida por: Ferrocarril al Norte , márgenes del río Ctalamochita al Sur; Bv. Ascasubi al oeste; y predio normado como Área Particular 5 al Este.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTE: 12,00 (doce) metros de frente y 400,00(cuatroscientos) m2 de superficie.

LOTES INTERNOS: No se permitirán subdivisiones que contengan lotes internos o con pasillos.

LOS LOTES GENERADOS A PARTIR DE SUBDIVISIONES: Deberán poseer forma regular y con frente a calle que disponga de infraestructura en el caso de que la zona cuente con la misma.

Aquellos lotes con fines sociales entrarán en consideración de la DIRECCIÓN DE CATASTRO.

Cuadro 3.3.1.1.

Municipalidad de la ciudad de Bell Ville

ZONAS		LOTES Frente Mts.	LOTES Sup. Mts.	LOTES Pasillo Mts.	Relación L.E./L.M. Condición	ALTURAS Max.	ALTURAS Min.	F.O.S.	I.E.P.	F.O.T.
1		10.00	200,00	2,50	C	36	6	1	10	10
2		10.00	250,00	2,50	C	24	6	0,8	8	7
3	A	10,00	250,00	3,00	D	18	3	0,7	6	4
	B	10,00	250,00	3,00	B	12	3	0,7	4	2,8
	C	10,00	250,00	3,00	C	12	3	0,7	4	2,8
4		8,00	180,00	2,50	D	12	3	0,8	4	3
5	A	12,00	400,00	3,00	B	6	3	0,6	2	1
	B	10,00	250,00	3,00	B	6	3	0,7	2	1,5
6	A	12,00	400,00	-	B	12	3	0,6	-	-
	B	12,00	500,00	-	A	9	3	0,6	-	-
7	A	20,00	2000,00	-	E	-	3	-	-	-
	B	20,00	1000,00	-	F	-	3	-	-	-
8	A	22,00	1000,00	no permi.	F	6	3	0,3	2	0,6
	B	18,00	700,00	no permi.	G	6	3	0,4	2	0,8
	C	12,00	500,00	no permi.	A	6	3	0,5	2	1
9		12,00	400,00	no permi.	B	9	3	0,75	2	1,5

1. Todas estas dimensiones mínimas o máximas, no son taxativas, la Direccion de Obras Privadas o Dirección de Catastro, según el caso, aceptara una tolerancia del 10%. Dicha tolerancia no será aplicable para las dimensiones de terrenos en loteos nuevos.

2. Aquellos lotes con frente a dos calles deberan cumplir la condición de retiro en sus dos frentes.

3. Aquellos lotes en esquina deberán cumplir la condición de retiro en uno de sus frentes.

4. En lotes esquinas se podra tener un equivalente total del 20% mas del FOS permitido. (incluido la tolerancia del 10% inscripto en pto 1)

5. En lotes preexistentes que posean menor superficie respecto a las mínimas fijadas para cada Zona o Corredor, se calculará el F.O.S. sobre la superficie de lotes fijada para cada Zona o Corredor.En estos casos, siempre deberá ser respetada la condición de retiro.

3.3.2.
DETERMINACIÓN DE ZONAS CORREDORES

a) La determinación de las áreas o zonas ya previstas en el artículo **3.3.1.1.** se le incorporarán las zonas corredores que tendrán condicionantes propias a las zonas generales que estén incluidas.
b) Se consideran a fin de la determinación de las zonas corredores todos los lotes cuyo frente de las calles, Avenidas o Bulevares y otros que se determinan en la siguiente clasificación.

Para el caso de corredores se regirán independientes a las zonas comprendidas siendo las condiciones para las mismas de acuerdo a lo establecido en el cuadro 3.3.2.1.

3.3.2.1.

ZONA CORREDOR I Calle San Jerónimo desde Ruta Nº 9, hasta calle Ortiz Herrera.

ZONA CORREDOR II Bv. Colón desde Ortiz Herrera, hasta Puente Sarmiento.

ZONA CORREDOR III A) Bv. Figueroa Alcorta.
B) Bv. Ascasubi (Desde Córdoba hasta Bv. Eva Perón)
C) Bv. Ascasubi (Desde Bv. Eva Perón hasta Ruta Nac. N° 9)

ZONA CORREDOR IV Av. España y calle Guemes, desde calle Tucumán hasta Bv. Unión

ZONA CORREDOR V Calle Ituzaingo y Perito Moreno desde calle San Luis, hasta Bv. Maipú y su prolongación hacia Bv. Ombu.

ZONA CORREDOR VI Calle Ortiz Herrera, desde calle San Gerónimo hasta Bv. Ascasubi.

ZONA CORREDOR VII Gerónimo del Barco desde Av. Costanera F. Molina hasta el Complejo Asistencial Bell Ville.

ZONA CORREDOR VIII Calle San Luis desde Bv. Ascasubi, hasta calle Perito Moreno

ZONA CORREDOR IX A) Av. Italia, desde calle Alberdi hasta Bv.Ascasubi.
B) Bv.Pte. Perón, desde Ascasubi hasta Perito Moreno.

ZONA CORREDOR X Av. F. Molina y Juan Roldán y sus prolongaciones de la costanera Norte del Río Ctalamochita.

ZONA CORREDOR XI Av. Costanera Sur del Río Ctalamochita.

ZONA CORREDOR XII Calle Tucumán desde Bv. Ascasubi hasta Int.Viqueira.

ZONA CORREDOR XIII A) Calle Córdoba desde la futura Ruta Enlace Nº3 hasta Av. España / Güemes. Y calle Velez Sarsfield, desde Bv. Ascasubi y F. Alcorta hasta Perito Moreno y calle Ituzaingo.
B) Calle Córdoba desde Av.España / Guemes hasta Bv. Ascasubi / F.Alcorta.
C) Calle Vélez Sarsfield.

ZONA CORREDOR XIV Bv. Illia desde Calle M. Fierro, hasta Ituzaingo.

ZONA CORREDOR XV Bv. Unión / Bv. Ombú desde Calle M. Fierro, hasta Ituzaingo.

ZONA CORREDOR XVI A) Ruta Nacional Nº 9, desde el límite del ejido Municipal Oeste, hasta calle San Gerónimo,
B) Ruta Nacional Nº 9 desde Calle San Gerónimo hasta Bv. Ascasubi.
C) Ruta Nacional Nº 9 desde Bv. Ascasubi, hasta los límites del ejido Municipal al oeste.

ZONA CORREDOR XVII Ruta Provincial Nº 3

ZONA CORREDOR XVIII: Bv Eva Perón desde Bv Ascasubi hasta Perito Moreno.

Cuadro 3.3.2.1.

Municipalidad de la ciudad de Bell Ville

CORREDORES CALLE	LOTES			Relacion L.E./L.M. Condicion	ALTURAS		F.O.S.	I.E.P.	F.O.T.
	Frente Mts.	Sup. Mts.	Pasillo Mts.		Max.	Min.			
San Geronimo I	12.00	300.00	3.00	B	12	6	0.80	4	3.5
Bv. Colon II	12.00	300.00	3.00	B	24	-	0.70	8	4
Bv. Figueroa Alcorta IIIa	12.00	300.00	3.00	C	24	6	0.80	8	6
Bv. Ascasubi IIIb	12.00	300.00	3.00	D	24	6	0.80	8	6
Bv. Ascasubi IIIc	12.00	300.00	3.00	B	24	6	0.80	8	6
Guemes/Av. España IV	12.00	300.00	3.00	B	24	-	0.60	8	4
Ituzaingo/P. Moreno V	10.00	250.00	3.00	A	18	-	0.80	6	5
Ortiz Herrera VI	12.00	300.00	3.00	A	18	-	0.80	6	5
Geronimo del Barco VII	10.00	250.00	3.00	B	12	-	0.70	4	3
San Luis VIII	10.00	250.00	3.00	B	12	-	0.70	4	3
Av. Italia IX a	12.00	300.00	3.00	B	18	6	0.70	6	4.5
Pte. Peron IX b	10.00	250.00	3.00	C	18	-	0.80	6	4.5
Cost. Norte X	12.00	300.00	3.00	A	12	6	0.70	4	3
Cost. Sur XI	12.00	300.00	3.00	B	12	6	0.70	4	3
Tucuman XII	11.00	265.00	2.50	H	24	6	0.80	8	6
Cordoba/V. Sarsfield XIII a-c	11.00	265.00	3.00	B	18	6	0.70	6	4
Cordoba XIII b	11.00	265.00	2.50	D	36	6	1	10	10
Bv. Illia/Bv.Maipu XIV	12.00	300.00	3.00	B	24	-	0.80	8	6
Bv. Union/Bv.Ombu XV	10.00	250.00	3.00	A	18	-	0.80	6	5
Ruta Nac. Nº9 XVIa	50.00	5.000	-	E	-	-	-	-	-
Ruta Nac. Nº9 XVIb	15.00	500.00	3.00	E	-	-	0.60	-	-
Ruta Nac. Nº9 XVIc	50.00	5.000	-	E	-	-	-	-	-
Ruta Prov. Nº3 XVII	50.00	5.000	-	E	-	-	-	-	-
Bv. Eva Perón XVIII	10.00	250.00	-	B	18	-	0.75	6	5

1. Todas estas dimensiones mínimas o máximas, no son taxativas, la Direccion de Obras Privadas, o Dirección de Catastro, según el caso, aceptara una tolerancia del 10%. Dicha tolerancia no será aplicable para las dimensiones de terrenos en loteos nuevos.

2. Aquellos lotes con frente a dos calles deberan cumplir la condición de retiro en sus dos frentes.

3. Aquellos lotes en esquina deberán cumplir la condición de retiro en uno de sus frentes.

4. En lotes esquinas se podra tener un equivalente total del 20% mas del FOS permitido. (incluido la tolerancia del 10% inscripto en pto 1)

5. En lotes preexistentes que posean menor superficie respecto a las mínimas fijadas para cada Zona o Corredor, se calculará el F.O.S. sobre la superficie de lotes fijada para cada Zona o Corredor.En estos casos, siempre deberá ser respetada la condición de retiro.

LOTES DE ESQUINA.

A) En los casos de lotes de esquina donde se produzca la intersección de los corredores se podrá optar usos permitidos en cualquiera de los mismos.
B) En el caso de los lotes de esquina donde se produzca la intersección de los corredores con una calle o avenida y otra, no incluida como corredor, prevalecerá el uso del corredor al de la zona que está incluida.
C) Cualquier otro caso no incluido en la siguiente clasificación lo resolverá la DIRECCIÒN DE CATASTRO.

3.3.3.
ÁREAS PARTICULARES

A la determinación de las zonas y zonas corredores se le incorporan las áreas particulares, las cuales tendrán un tratamiento especial y cualquier emprendimiento será puesto en consideración de la Comisión Asesora hasta que haya una normativa que lo regule.

3.3.3.1.
ÁREA 1

Área comprendida entre los siguientes límites:
Al Norte: Ruta Nacional Nº 9, al oeste con San Gerónimo, al Este Bv. Ascasubi y al Sur Ortiz Herrera.

ÁREA 2

Área comprendida: Área espacio Río Ctalamochita, Área Parque Tau y predio de sociedad Italiana (Barrio Country Club).

AREA 3

Comprendida por el Complejo Asistencial Bell Ville

AREA 4

Comprendida por predio del I.P.E.M Nº 293 (Ex. E.N.A), al sur de Ruta Nac. Nº 9 y al Oeste con futura proyección de Av. Circunvalación Oeste.

AREA 5

Área comprendida: Al Norte Ferrocarril, al Este canal derivador, al Sur Río Ctalamochita y Al oeste Zona 9.

AREA 6

Área que abarca una franja de 30 metros de ancho, limitando al Oeste por el camino público hacia el sector conocido como arenal, al Este por la ruta Provincial N° 3, al Norte por la Zona 6ª y al Sur por las parcelas 314.2356 y 314.226 dentro de las cuales se encuentra incluía la presente Área.
La finalidad de esta Área particular es para ser utilizada como futuro canal de desagüe.

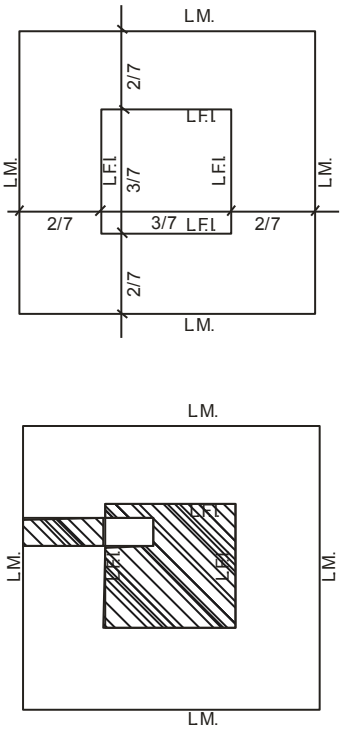
3.4.
DISPOSICIONES RELATIVAS AL CORAZÓN DE MANZANA

3.4.1.
CORAZÓN DE MANZANA

En todas las zonas descriptas en el Art. **3.3.1.1.** deberá respetarse el Centro de manzana, con las siguientes modalidades: en las parcelas afectadas por centro de manzanas, podrán ocuparse con edificación la superficie permitida (según F.O.S de cada zona) y con una altura máxima de 6 mts.

3.4.1.1.
TRAZADO EN MANZANAS DE FORMAS REGULARES

En el caso de manzanas típicas por sus dimensiones, formas y/o números de lados el Centro de Manzana se trazará mediante líneas paralelas a la Líneas Municipales, a una distancia igual a 2/7 (dos séptimos) de la distancia existente entre líneas municipales opuestas.



Para dicha delimitación, se tomarán como ciertas las planchetas Catastrales, los que se deberán adjuntar al legajo de proyecto a efectos de que se determine la distancia correspondiente al Centro de Manzana, medido perpendicularmente a la Línea Municipal.

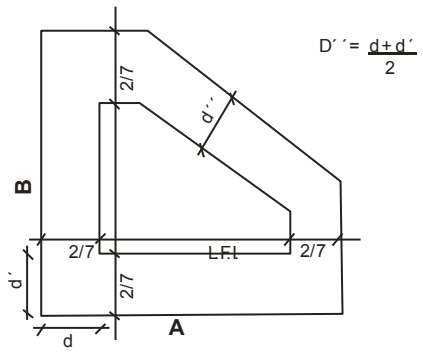
3.4.1.2.

MANZANAS ATÍPICAS

Si se trata de formas atípicas en lo relativo al tamaño, forma y / o número de lados, la delimitación del centro de manzana se determinará con las siguientes modalidades:

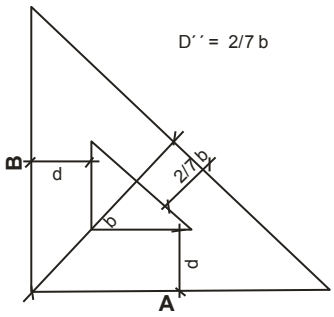
A)

Para aquellas manzanas de forma poligonal de 5 (cinco) lados, el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas Paralelas a las Líneas Municipales, trazadas a una distancia (d y d´) igual a 2/7 (dos séptimos) de la distancia existente entre Líneas Municipales Opuestas, medidas sobre los lados (A y B) regulares mayores y no enfrentados de la manzana respectivamente; aplicándose para los demás lados la medida (d´´) resultante de la semisuma de d y d´.

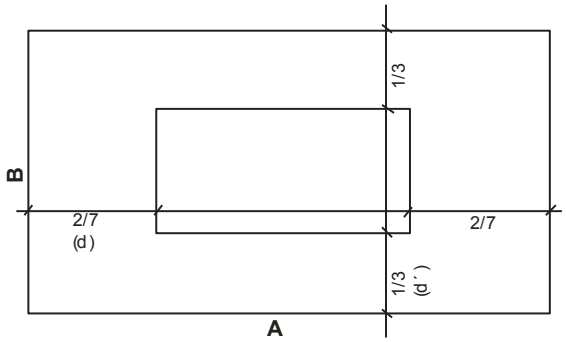


B)

Para aquellos casos en que la manzana posea forma triangular, el Centro de Manzana se delimitará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales trazadas a una distancia (d) igual a 2/ 7 (dos séptimos) de la bisectriz del ángulo formado por los dos lados regulares (A y B), y que se extiende entre el vértice de dicho ángulo y el lado irregular opuesto.



C)
Para aquellos casos de manzanas de forma rectangular, el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas paralelas a las Líneas Municipales de la manzana, trazadas a una distancia (d) igual a 2/7 (dos séptimos) de la distancia existente entre líneas Municipales Opuestas, medida sobre le lado mayor de la manzana (A) y a una distancia (d´) igual a 1/3 (un tercio) de la distancia existente entre Líneas Municipales Opuestas, medida sobre el lado menor de la manzana (B).



3.4.2
CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN

3.4.2.1.
OPORTUNIDAD
Las urbanizaciones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:
a) Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas), de un 30% (treinta por ciento) como mínimo de las parcelas pertenecientes a las Áreas Urbanizadas más próximas al sitio en que se quiere fraccionar.
A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de computación más próxima debidamente aprobada.
b) Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en el presente Código y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.

3.4.2.2.
EXCEPCIONES
Los fraccionamientos de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de viviendas en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se pretenden obtener; quedará la aprobación definitiva sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto. Como así también los destinados a la construcción de planes de viviendas.
No obstante en ambos casos dichos fraccionamientos únicamente se autorizaran en Áreas urbanizables. Salvo que se hubiera otorgado previa factibilidad Municipal.
A los efectos de lo expuesto anteriormente, el Departamento Ejecutivo a través de los órganos Técnicos Pertinentes reglamentará la forma de implementación.

3.5.
DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

3.5.1.
DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

3.5.1.1.
DEFINICIÓN DE JERARQUIAS VIALES

Defínase como arterias de la Red Vial Principal y de la Red Vial Secundaria, el conjunto de vías categorizadas según las siguientes descripciones.

RUTAS

Tienen como finalidad servir el tránsito rápido de acceso regional y nacional y también el tránsito rápido de paso.
Vías con control de accesos, cruces a distinto nivel, separador central y calles de servicio.

ARTERIAS PRINCIPALES

Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, como separador central, sin calles de servicio.

ARTERIAS SECUNDARIAS

Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las arterias Principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central sin calles de servicio.

INTERSECTORIALES PRINCIPALES

Vías que interconectan en sentido anular o transversal sectores interurbanos distintos entre sí. Con o sin control de accesos, cruce a nivel, con o sin separados central y sin calles de servicio. Pueden cumplir funciones accesorias a las Intersectoriales Principales.

COLECTORAS

Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e intersectoriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.

LOCALES

Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuenta con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.

CALLES SIN SALIDA

Son vías locales que están conectadas a las colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80,00 m., pudiendo la Dirección de Catastro autorizar la extensión hasta 120,00 m cuando por razones de diseño así se agrega, debiendo contar en el extremo cerrado con cul de sac.

PEATONALES DE USO VEHICULAR RESTRINGIDO

Son calles de uso fundamentalmente peatonal (sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular a los efectos de acceder a los garajes particulares que pudiera haber sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.

PEATONALES EXCLUSIVAS

Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.
La determinación de las trazas y perfiles tipos previstos, serán dispuestas oportunamente por Ordenanzas específicas, prevaleciendo el criterio de adopción según las características de la urbanización existente próxima.

RETIROS DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN

En toda nueva urbanización deberá respetarse el retiro exigido en zona a la cual corresponde.
La red vial de las nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a las características previstas en los títulos "Condiciones de materialización Oportunidad y Excepciones", anteriormente descriptas.

DISEÑO VIAL Y DE CONJUNTO

El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la Ciudad mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad especial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo,

3.5.1.2.

CRUCES Y EMPALMES DE VIAS

Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconsejen otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse.

3.5.1.3.

VIAS LOCALES Y DE MENOR JERARQUIA

Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.

Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando ésta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos menores de 35,00 m., esto a fin de garantizar su eficiencia funcional.

3.5.1.4.

ANCHO MÍNIMO DE CALLES

El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o se intercala y en ningún caso será inferior a 15,00 mts. Exceptuándose, calles peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización de la DIRECCIÓN DE CATASTRO.

3.5.1.5.

CUL DE SAC

Serán permitidos sólo de manera justificada en nuevos loteos o subdivisiones quedando sujetos a análisis de cada caso en particular y siempre y cuando no afecten el crecimiento o continuidad de la traza urbana.

En los casos en que se autorice la realización de "Cul de sac" el ancho mínimo de la calle o pasaje que resulte será de diez (10) metros, el frente mínimo de los lotes frente al "Cul de Sac" será de diez (10) metros como mínimo y el radio del "Cul de sac" no podrá ser inferior a dieciséis (16) metros.-

3.5.1.6.

TERRENOS A URBANIZAR

En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

a) En terreno del interesado

b) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante.

Este caso solo será admitido cuando exista expresa conformidad por este último a transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de Urbanización.

c) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de este.

En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento.

3.5.1.6.1.

Los gastos y costos que demande la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que se establece en este Código para las obras de infraestructura.

3.5.1.7.

APERTURA DE CALLES

Queda a consideración de D.E.M. y Organismos Técnicos que este designe establecer la obligatoriedad del loteador a realizar la apertura, pavimentación y/o Cordón cuneta por su exclusiva cuenta una vez tomada la

posesión de lo expropiado.
El mismo tendrá derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la contribución de mejoras que se determine por los órganos respectivos de conformidad con las normas vigentes en ese momento,
Se permitirá la apertura de calles o pasajes en amanzanamientos existentes cuando se persiga el propósito de obtener un mayor aprovechamiento del uso de la tierra y ella de por resultado la formación de nuevas manzanas.

3.5.1.8.
Se establecerán, a lo dispuesto en el párrafo anterior las siguientes condiciones:
a) Que las nuevas manzanas resultantes tengan un lado mínimo de 44,00 mts. o 59,00 mts. cuando la manzana de origen sea de 100 mts. o 130 mts respectivamente.
b) Que la calle resultante sea prolongación de las existentes en manzanas adyacentes, para que el nuevo loteo tienda a dar una solución de continuidad a la trama urbana.
c) Que el fraccionamiento propuesto no dificulte el trazado urbanístico existente.
d) Ancho mínimo de los nuevos pasajes será igual a 12,00 m. En los casos de los apartados b) y c) los Proyectos de Ordenanzas Particulares deberán ser acompañados de todos los antecedentes y fundamentos que avalen la solución propuesta.

3.5.1.9.
Se establecerá, que los pasajes destinados a servir lotes internos que no comuniquen calles, serán de carácter privado y solo podrán ser transferidos al dominio público cuando satisfaciendo las condiciones establecidas en Art. 2.2.4.3. inc. a-b-i-j-k, y se posibilite la circulación peatonal y vehicular de los mismos.

3.5.1.10.
PENDIENTES COTAS NIVELES
Las pendientes longitudinales máximas y mínimas admisibles serán establecidas por la Dirección de Obras Públicas y de acuerdo a los proyectos existentes de cordón cuneta.

3.5.1.11.
RADIOS DE GIRO INTERSECCIONES
Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Organismo Municipal correspondiente y en ningún caso serán menores de 5,00 mts.

3.5.1.12.
PERFIL DE OCHAVAS
Sin perjuicio de lo establecido en el presente Código y por razones de visibilidad en las intersecciones, el organismo correspondiente podrá fijar otras líneas.

3.5.1.13.
La Dirección de Catastro podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.

3.5.1.14.
En toda urbanización para la construcción simultanea de planes de vivienda, deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en el presente Código.

3.5.2.
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA
En toda operación de urbanización en inmuebles afectadas por el Río Ctalamochita, barrancas, será obligación trazar a ambas márgenes una calle lateral a estas. Dicha calle deberá ajustarse al ancho oficial que corresponda.

3.5.2.1.
Para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegidos de desmoronamientos y/o destrucciones por los medios que fije el organismo correspondiente si el terreno es en pendientes pronunciadas, hacia la línea de ribera, barrancas. Dicho espacio deberá contar con la infraestructura exigida para cualquier Espacio Verde.

3.5.2.2.
En toda operación de urbanización para inmuebles afectados por el Río Ctalamochita se deberá acompañar la Visación Previa del fraccionamiento de un plano certificado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que

conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de urbanización.

3.5.3.
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES

3.5.3.1.
En toda nueva urbanización en la que el terreno a fraccionar esté afectado por Canal Maestro de riego o Canal Secundario, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle de 12.00 mts. de ancho mínimo, construyendo en ambas márgenes una vereda de 2,50 mts. de ancho, con solado de 1,50 mts. de ancho, colindante con la línea de Ribera y el resto tratado como verde, o una peatonal a ambos lados de 5 mts. cada una, en este caso no se computará dicha peatonal como acceso real a terreno, por lo tanto estos terrenos deberán tener otro acceso por una vía pública.

3.5.3.2.
La traza del canal será fijada por la Dirección Provincial de Hidráulica en cada caso para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicha Dirección con la traza correspondiente.

3.5.3.3.
En todas las urbanizaciones o subdivisiones cuyas parcelas tengan frente sobre calles marginales o Canales Maestros o Secundarios, deberá establecerse una Línea de Edificación retirada a 3,00 mts. de la Línea Municipal en el caso de Canales Maestros y Canales Secundarios, destinándose el espacio así creado a jardines privados con cercas reglamentarias.

3.5.4.
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LOS LIMITES DEL RADIO MUNICIAL

3.5.4.1.
En los inmuebles afectados por el límite del Ejido Municipal deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 12,00 m a partir del límite del ejido.

3.5.5.
SUBDIVISIÓN DE LOTES EDIFICADOS

3.5.5.1.
Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los lotes resultantes deberán respetar las establecidas por el presente Código y las construcciones deberán ajustarse de tal modo que cumplan con el mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación coeficientes de ocupación y toda reglamentación vigente en la zona edilicia de que se trate. En todos los casos deberán citarse los antecedentes de la construcción (Municipales y del Colegio profesional.) y en caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir, el cual deberá tramitarse previamente y por separado y sin cuyo requisito no se dará curso al expediente de subdivisión. Las mismas condiciones deberán cumplirse en los loteos, o cualquier tramitación exigida en este Código.-

3.5.5.2.
En casos de excepción, podrá aprobarse la subdivisión de un lote edificado, previo análisis y resolución del Departamento Ejecutivo, basado en relación a un informe socioeconómico de deficiencia de recursos y o situación familiar particular o cualquier otra ponderación de carácter de solución socio-familiar, en lotes con dimensiones menores a lo establecido en el presente Código, sólo cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) El lote debe poseer construcciones consolidadas y funcionales con una antigüedad comprobable de diez (10) años o superior.
b) Las edificaciones deberán ser registradas ante la Dirección de Obras Privadas y deberán cumplimentar con las exigencias edilicias establecidas en el presente Código y reunir condiciones indispensables de habitabilidad.
c) El número resultante de lotes edificados no debe ser superior a 2 (dos) lotes.
d) Cada lote no podrá tener una superficie menor al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie mínima exigida en la zona o corredor.

e) Estas subdivisiones sólo podrán ser aplicadas en lotes que se encuentren comprendidos en Zonas 1, 2, 3a , 3b, 3c, 4, 5a y 5b. Quedan incluídos los tramos de Corredores que se encuentren dentro de las citadas Zonas o adyacentes a las mismas.
f) Se contará un año, a partir de la promulgación de la presente, para regularizar la situación apuntada.- Pasado este año, se irá exigiendo, un año adicional más, de antigüedad –al requerido en el inc. a de esta norma-, por cada año calendario, desde la promulgación de la presente.-
g) Queda autorizado el D.E.M, por la presente, a reglamentar los alcances de la norma de este artículo, a los efectos de cumplir acabadamente con los fines sociales de la misma.

3.5.6.
DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

3.5.6.1.
FORMA
El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular o de forma regular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento, el trazado de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad de la urbanización. Queda a criterio de la DIRECCION DE CATASTRO y la DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO la aprobación de nuevos diseños en el trazado de manzanas.

3.5.6.2.
DIMENSIONES
La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 mts. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren, si excediere los 200,00 mts. deberá proyectarse un pasaje peatonal en la parte central de la manzana; de un ancho mínimo de 6,00 mts. hasta los 50,00 mts. de longitud, superando esta deberá tener un espacio central de 200,00 m2 como mínimo; o podrán tener otras dimensiones sujetas a evaluación por parte de la Dirección de Catastro.

3.5.6.3.
El pasaje peatonal al que se hizo referencia anteriormente, podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red peatonal del entorno fuera necesario.

3.5.6.4.
Las manzanas que den frente a Rutas y las que por vía reglamentaria surjan como aplicación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima de 300,00 mts.

3.5.6.5.
NIVELES
El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

3.5.7.
DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

3.5.7.1.
En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Urbanización que como Anexo Gráfico I integrara este Código. Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:
a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.
b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, solo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada, En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación así lo justifiquen, o cuando los ángulos resultantes de la manzanas

difieran en pocos minutos de 90º y éste a su vez sea un paralelogramo.

3.5.7.2.
La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forma parte de la vía pública. En cuanto concierne a su determinación debe respetarse lo que disponga el presente Código.

3.5.8.
DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

3.5.8.1.
Será obligación la presentación del plano de la nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas previstos por esta Municipalidad. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanizaci6n y de esta si lo hubiere a los linderos.

3.5.8.2.
La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

3.5.8.3.
Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

3.5.8.4.
Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

3.5.8.5.
Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura replanteo para edificación, mensura etc., los mojones de la poligonal y los vértices de manzanas, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de madera fijadas al suelo natural con hormigón. La DIRECCION DE CATASTRO fijará por vía reglamentaria las normas específicas.

3.5.8.6.
El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el termino de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcelas hayan sido transferidas.

3.5.8.7.
Cuando el propietario de la parcela esquina, construya la vereda la misma se ejecutará a la altura coincidente con los esquineros de manzanas y sus correspondientes niveles. La Dirección de Catastro verificará su cumplimiento previo a otorgar el final de la obra.

3.5.8.8.
Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y las parcelas se regirán en cuanto a tolerancia por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

3.5.8.9.
La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final.

3.5.9.
DE LAS NOMENCLATURAS

3.5.9.1.
El departamento ejecutivo designará los barrios, centros vecinales, avenidas y calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres y el Honorable Concejo Deliberante tendrá la decisión en su aprobación.

3.6.
DE LA INFRAESTRUCTURA

3.6.1.
En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Potable asegurada por órganos oficiales, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, cordón cuneta aprobado por la Municipalidad, parquización de espacios verdes y compactado con enarenado de calles como mínimo y en casos que la SECRETARIA de OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS lo considerase necesario otro tipo de infraestructura.
Se deberá considerar la factibilidad de los desagües de Agua Pluviales, Gas Natural, líneas Telefónicas, y Red de Desagües Cloacales.

3.6.1.1.
Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

3.6.1.2.
Para urbanizaciones de carácter industrial será obligatoria la provisión de infraestructura básica de Provisión de Agua Potable asegurada por órganos oficiales, Energía Eléctrica Domiciliaria, Trifásica, Alumbrado Público, Cordón Cuneta, Arbolado de Calles, diciendo preverse el tendido de Red colectora de Desagües Industriales y la ubicación de la Planta de Tratamiento.
La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura prevista para toda urbanización a Cargo de los frentistas.

3.6.1.3.
En caso de no ser posible la provisión de alguno de los siguientes servicios: Gas Natural, Red de Desagües Pluviales entubados, Red Colectora de Cloacas, o instalación de Teléfonos Públicos cada 8 (ocho) manzanas, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes.

3.6.1.4.
En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructuras aéreas o subterráneas deberá ser aprobada por la SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

3.6.1.5.
Los Organismos Técnicos intervinientes fijarán por Vía Reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes, con anterioridad a la promulgación del presente Código así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.

3.6.2.
DE LA PROVISION DE AGUA CORRIENTE POTABLE

3.6.2.1.
Toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en Plano de Zonificación (Anexo Gráfico 1) y por el fraccionamiento de Uso del Suelo deberá ser provista de agua potable para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

3.6.3.
DE LA PROVISION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

3.6.3.1.
Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije E.P.E.C. y la Dirección de Catastro.

3.6.3.2.
Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, quien controlará las obras, reglamentando el trámite en coordinación con E.P.E.C.

3.6.3.3.
Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores de la Municipalidad.

3.6.3.4.
Para urbanizaciones de carácter industrial, la red de provisión de energía eléctrica, deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.

3.6.4.
DEL ARBOLADO DE LAS CALLES Y ESPACIOS VERDES

3.6.4.1.
Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios Verdes.

3.6.4.2.
Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados anteriormente por el término de tres años a partir de la fecha del Decreto Aprobatorio de Loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.

3.6.4.3.
Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidos por la Secretaria de Servicios Públicos teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

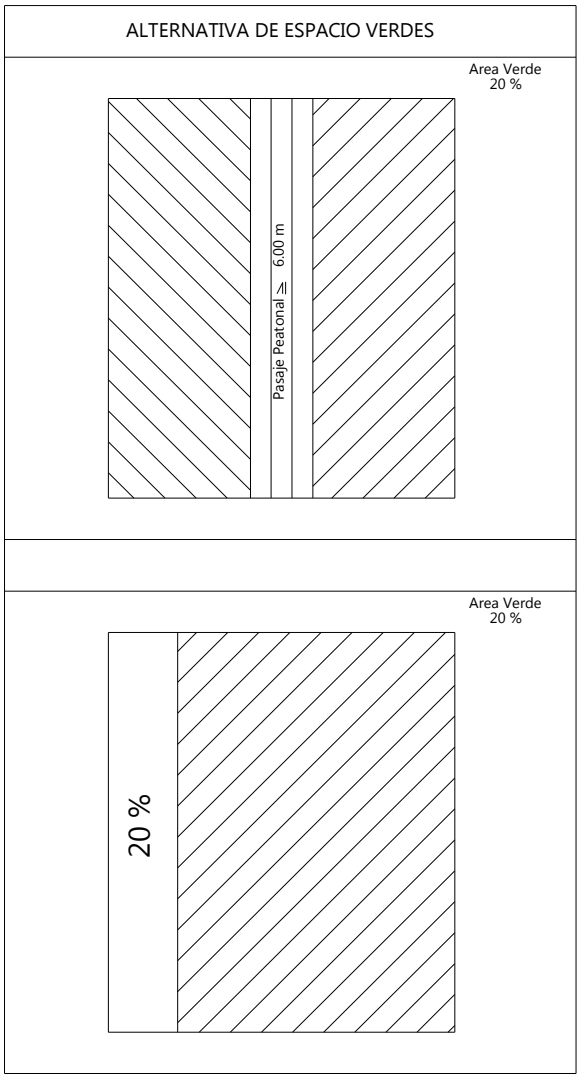
3.6.4.4.
En las esquinas las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

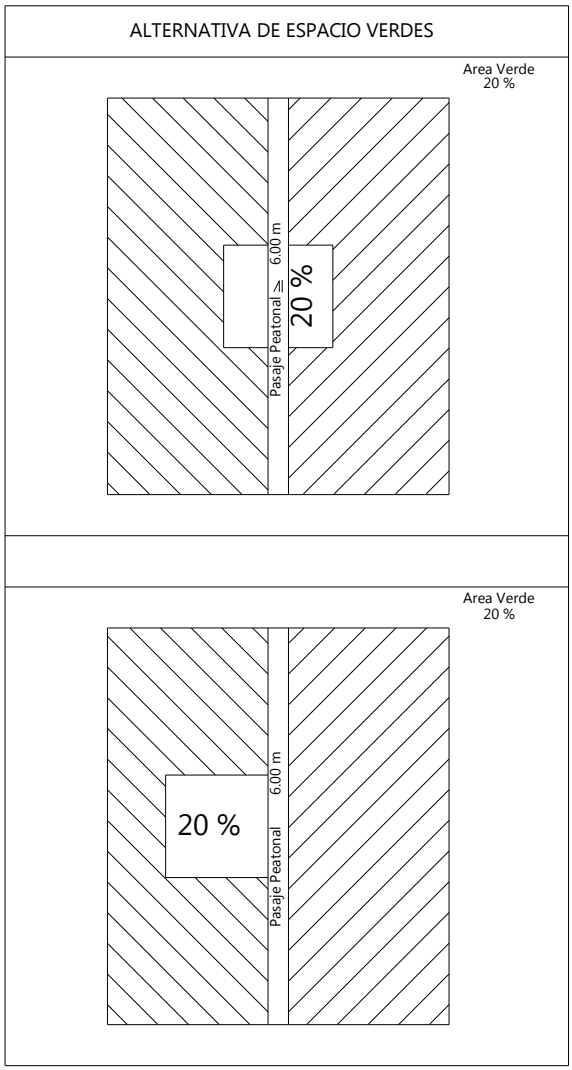
3.6.5.
ESPACIOS VERDES
El objetivo de este artículo tiende a la preservación ecológica y del medio ambiente, por lo tanto sobre la superficie a lotear un porcentaje será destinado a espacios verdes, conforme a las siguientes áreas.

3.6.5.1.
Al sur del Río Ctalamochita, el 8%, sobre la superficie total a urbanizar. Esta superficie destinada a espacios verdes podrá ser central a la manzana y deberá contar como mínimo con pasajes peatonales de ancho mínimo 6,00 mts.
Entre calles Ortiz Herrera, San Jerónimo y vías del ferrocarril, al norte, Gerónimo del Barco al Sur; Dr. Ernesto Pearson al oeste y Bv. Ascasubi al este. La superficie destinada a espacios verdes será del 10% de la superficie total a urbanizar, incluida la superficie destinada a calle publica.
En el área ubicada entre calle Gerónimo del Barco al Norte y la margen norte del río Ctalamochita, como límite Sur, no se computará superficie destinada a espacios verdes.
En el resto de la ciudad deberá computarse el 8% de espacios verdes, sobre la superficie total a urbanizar.

La SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS se reserva el derecho de la aprobación de loteos que no contemplen la posibilidad de preservación de elementos naturales, culturales, históricos, paisajísticos y geográficos que a criterio de la SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS considere importantes, previa consulta a la Comisión Asesora Permanente.

3.6.5.2.
Si se fracciona un inmueble abriendo calles y/o Pasajes Peatonales y la superficie de lotes es menor a 1 Ha., restando mayor superficie del mismo dominio sin parcelar, al fraccionar en una etapa posterior el resto de superficie, aunque fuera una superficie menor a 1 Ha. , se deberá hacer cumplir lo dispuesto sobre espacios verdes, computándose, a los fines de aplicación de los porcentajes establecidos, la superficie de lote total, es decir, la correspondiente al fraccionamiento anterior y al actual.





3.6.6.
<u>CORDÓN CUNETA Y TRATAMIENTO DE CALZADA</u>

3.6.6.1.
Todas las calzadas de calles a abrir deberán tener cordón cuneta, las que se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS y factibilidad de pavimento rígido o flexible según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS. En esta obra deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes.

3.6.6.2.
Es obligación del loteador conservar por 3 (tres) años de las calles, proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres años a partir de la fecha de aprobación definitiva de la urbanización.

La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso de que este no los hubiera realizado en el término previsto.

3.6.6.3.
La apertura de nueva calle entre calles ya pavimentadas será de obligatoriedad su pavimentación a cargo del loteador.

3.6.7.
EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES

3.6.7.1.
La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de aguas pluviales, con la supervisión de los técnicos de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos. A los fines del artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés.
De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que aguas abajo sean afectadas por si mismas.

3.6.7.2.
Es obligación del propietario del terreno que contenga hondonadas naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple las posibles alternativas para receptar el caudal de agua de lluvia y la ejecución de los mismos con la autorización y supervisión de la SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

3.7.
DE LA PUBLICIDAD

3.7.1.
OBLIGACIONES
En todo elemento de propaganda sobre loteos o urbanizaciones practicadas, el interesado estará obligado hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación del loteo con el número y fecha del decreto respectivo, o al menos la fecha de aprobación de la Visación Previa ante la DIRECCIÓN DE CATASTRO Municipal.

3.7.2.
CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD
La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata, y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo; o cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el Departamento Ejecutivo.

3.8.
DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

3.8.1.
SERVICIOS EN LOTEOS Y/O LOTES NO APROBADOS
La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de loteos no aprobados, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichos lotes, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas en el presente Código.

SECCIÓN IV:
DEL USO DEL SUELO

4. DEL SUELO URBANO

4.1
NORMAS DE USO DEL SUELO URBANO

4.1.1
PROPOSITOS Y OBJETIVOS.

4.1.1.1
El presente Código 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.

4.1.1.2.
Son objetivos fundamentales de la regulación del uso del suelo:
a) Complementarse con los propósitos de ordenamiento de la ciudad.
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.
d) Obtener asentamientos 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.

4.2.
DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS
A los fines de la aplicación del presente Código entiéndase por:

ÁREAS URBANIZABLES Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

ÁREAS PARTICULARES Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos del alcance del presente Código. Las AREAS PARTICULARES, se dividen en:

a) ÁREAS ESPECIALES Áreas caracterizadas por 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 REFUNCIONALIZACION Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y de sector 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 verde, a las cuales se asigna un uso futuro de parques urbanos.

e) ÁREAS VERDES Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

CARACTER URBANISTICO
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 y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

CENTRO DE MANZANAS
Espacio cuya proyección sobre el plano horizontal queda definida en forma y ubicación por 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 PERIMETRO LIBRE
Aquel 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 de centro de manzanas.
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.

FACHADA DE FRENTE
La que se materializa en el frente de la parcela comunicandose 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 la 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 manzanas que se comunica directamente con este

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 publica y/o con el centro de la manzana

INDICE ESPACIO PISO (I.E.P.)
Relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote.

FACTOR DE OCUPACION 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 o manzana.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)
Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela o manzana.

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA
La que intersecta la Línea Municipal y/o Línea divisoria de fondo.

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 a la misma, que con 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 parcelas.

LIMITE DE FRENTE INTERNO
Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contiene y que se obtiene trazando líneas paralelas u otras a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma.

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

PLAN DE VIVIENDAS
A los fines dispuestos en el presente Código se entenderá por Plan de Vivienda a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, agrupadas y colectivas con características de prototipos respectivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de viviendas del conjunto a construirse en cuadrarse para el caso de planes con financiación u otros, en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes de financiación privada superar la cantidad de cinco (5) unidades de viviendas.

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

USO DEL SUELO
Término con que se designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble o terreno. Dichos destinos serán permitidos como tal, bajo las condiciones que establece la presente Ordenanza.

4.3.
CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

4.3.1.
a) USO DEL SUELO RESIDENCIAL
El efectuado en edificios destinados a viviendas o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales, agrupadas o colectivas.

a-1: VIVIENDA TEMPORARIA Pertenecen a esta clase de casas de fin de semana, las casas quintas, los hoteles, moteles y hoteles por hora como así también los que sean asimilables.

a-2: VIVIENDA PERMANENTE Lugar de residencia habitual del hogar familia. Se distinguen 2 categorías

1) Vivienda individual.
2) Vivienda Colectiva o agrupada.

a-1: VIVIENDA INDIVIDUAL Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, acceso espacios independientes y privativos de dicha unidad.

a-2 VIVIENDA COLECTIVA O AGRUPADA Edificación o grupos 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 propio, cocheras, etc. siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio.

b) COMERCIAL
Parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a la intermediación, intercambio o venta de productos elaborados, semielaborados o naturales. Se distinguen dos categorías.

b- l DIARIO Comprende todos los rubros de artículos de alimentación y otros de necesidad inmediata y cuya compra se efectúa habitualmente en el mismo vecindario de la residencia en forma diaria.

b-2 PERIODICO Comprende la exposición y venta de toda gama de artículos que no son de consumo permanente los cuales tienen frecuentación periódica u ocasional.

c) INSTITUCIONAL
Parcelas, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos, destinados a la actividad educativa de seguridad, asistencia social y/o cultural, sean estas públicas o privadas.

d) ADMINISTRATIVO

Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a alojar oficinas públicas o privadas, dando así origen a dos categorías.

d-l PÚBLICO Para funcionamiento de instituciones administrativas provinciales y/o municipales, o entes de su dependencia

d-2 PRIVADO Que comprende oficinas, escritorios, estudios, bancos etc. perteneciente al ámbito privado.

e) SANITARIO

Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a las actividades que cuidan de la salud de las personas.

e-l HOSPITALES O CLINICAS Con camas para internación.

e-2 CLINICAS SIN INTERNACIÓN Generales o especializadas, con hasta cuatro camas de internación para estudios de pacientes. Centros Asistenciales.

e-3 ESTABLECIMIENTOS GERIÁTRICOS de carácter público o privado. Son considerados Establecimientos Residenciales para personas mayores o Establecimientos Geriátricos las entidades que tienen como fin brindar servicios de alojamiento, alimentación, higiene, recreación activa o pasiva y atención médica y psicológica no sanatorial a personas mayores de 60 años, en forma permanente o transitoria, a título oneroso o gratuito. La edad de ingreso podrá ser inferior a la establecida en el párrafo anterior, siempre que el estado social o psico-físico de la persona lo justifique.

f) RECREATIVO

Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados al esparcimiento y utilización activa del tiempo libre (con excepción del Deportivo que se define por separado). Comprende las siguientes categorías:

f-l PÚBLICO Como plazas, parques, paseos, etc., de libre acceso a todo público

f-2 SEMIPÚBLICO Que son lugares de acceso restringido a grupos determinados de usuarios, por ejemplo: asociados para realizar actividades recreativas lícitas y compatibles con la moral pública.

f-3 PRIVADOS De naturaleza comercial, donde se distinguen dos tipos

1- Cines, bares, restaurantes, etc.; con actividades que se exponen al público.

2- Clubes nocturnos, confiterías bailables o similares cuyas actividades no se exponen directamente al público.

g) DEPORTIVO

Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a la práctica de deportes, juego, atletismo y/o gimnasia, se distinguen 3 categorías.

g-l CAMPOS DE JUEGOS Lugares donde se practican deportes o juegos sin que se prevea la presencia masiva del espectador.

g-2 ESTADIOS Que tienen por finalidad ofrecer espectáculos para público Masivo.

g-3 GIMNASIOS Para la práctica de esa actividad como simple forma de desarrollo o recuperación física.

h) TRANSPORTE

Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados al movimiento o guardado en forma colectiva de vehículos de transporte público, o privado. Se distinguen:

h-1: TERMINALES DE PASAJEROS Lugares donde se produce el ascenso o descenso de los mismos como comienzo o final de recorrido de una o más líneas de transporte; admite también la detención de vehículos de líneas de paso.

h-2: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO Lugares de permanencia de automóviles.

i) INDUSTRIA

Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a la transformación de materia prima, armado o desarmado de productos primarios, intermedios o finales que se utilizan o resultan de la actividad industrial en predios o locales anexos o no al establecimiento, Se reconocen tres categorías:

i-1: CENTRALIZADO Es decir localizado en zonas específicamente industriales.

i-2: DISTRIBUIDO Localizable o localizado en diferentes zonas de la ciudad.

i-3: DISGREGADO Porque debe apartarse considerablemente del resto de las actividades urbanas.

j) SERVICIOS DE RUTAS
Predio, parcela; edificio o recinto destinado a la atención de las necesidades del tránsito, de paso o breve estadía, tanto de personas como unidades automotrices.

k) RURAL O RUSTICO
Área destinada a la explotación agropecuaria, minera o forestal, no incluida en algunas de las zonas enumeradas anteriormente.

4.4.
CATEGORIA DEL USO DEL SUELO

4.4.1.
A los efectos de orientar las actividades urbanas hacia las zonas que se quieren consolidar, conforme a la tipología de usos que se consideren más convenientes:
Establecerse las siguientes categorías de uso del suelo:

1- Uso del suelo dominante
2- Uso del suelo complementario
3- Uso del suelo condicionado
4- Uso del suelo prohibido

1- USO DEL SUELO DOMINANTE El que señalándose por este Código como preferencial para determinada zona, la caracteriza, subordinando los demás Usos y por consiguiente se desea preservar y promover tal carácter.

2- USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO El que acompañado comúnmente a otro uso en determinadas zonas lo integran, por lo que, dentro de ciertos límites se admite en forma subordinada.

3- USO DEL SUELO CONDICIONADO El que pudiendo ser incompatible con Usos dominantes y/o complementarios de una zona, solo podrá efectuarse subordinándose a esta, cumplimentándose a juicio de los órganos municipales de aplicación, todos los requisitos que aseguren que no exista tal incompatibilidad, de tal manera que no supere en un 5 % la capacidad del aérea de la manzana.

4- USO DEL SUELO PROHIBIDO El que resultara de una actividad no permitida en dicha zona.

LOTES DE ESQUINA.

D) En los casos de lotes de esquina donde se produzca la intersección de los corredores se podrá optar usos permitidos en cualquiera de los mismos.
E) En el caso de los lotes de esquina donde se produzca la intersección de los corredores con una calle o avenida y otra, no incluida como corredor, prevalecerá el uso del corredor al de la zona que está incluida.
F) Cualquier otro caso no incluido en la siguiente clasificación lo resolverá la DIRECCIÒN DE OBRAS PRIVADAS.

4.5.
USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE

4.5.1
Entiéndase por "Uso de suelo Industrial", el destinado al desarrollo de actividades referidas a:
a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral
b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).
c) El tratamiento y disposición final de los efluentes y/o residuos generados por las actividades anteriores.-

Considérese Usos Asimilables al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueron acabados o partes), fraccionamiento en los casos que este no

modifique las características cualitativas del material reparación renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial.

4.5.2
CODICIONANTES.
Ninguna industria ni depósito podrán ser construidos y/o funcionar sin previa autorización concedida en forma que se expresa en los artículos siguientes y todas estarán sometidas a la vigilancia de los representantes de la autoridad municipal, los cuales tendrán libre acceso a la misma a fin de realizar las inspecciones necesarias.

4.5.3.
PERMISOS DE INSTALACIONES.
Deberá gestionarse una solicitud de factibilidad de Uso del Suelo para la instalación o ampliación de una industria o depósito la cual será previa a la presentación de la documentación para edificar. A esos efectos, el interesado deberá gestionar la conformidad de la SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS para lo cual se consignaran las características salientes de la industria o del depósito avalados por profesional(es) con incumbencia en la materia, la SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS emitirá el respectivo informe, manifestando acuerdo o desacuerdo con la propuesta y su localización de acuerdo a la presente ordenanza.
Si las causales del desacuerdo no fueran aceptadas por el recurrente podrá apelar directamente al Intendente Municipal, ampliando la información requerida y justificando su posición.

4.5.4.
ESTABLECIMIENTOS VINCULADOS AL AGRO.
Todos aquellos establecimientos industriales, de depósitos e instalaciones anexos de actividades propias al agro y la industria que se encuentran asentados en predios de su propiedad que acrediten mediante la presentación de las respectivas escrituras, podrán ampliar los mismos dentro de dichos predios, cumpliendo con las normas en vigencia. (Ley Pcial. Nº 9.164 o Ley de Agroquímicos)

4.5.5.
PLANOS.
Una vez aprobada la solicitud de localización de la industria o depósito, ésta deberá acompañar los planos de edificación. La disposición de los elementos de construcción y funcionamiento deberán responder a las características de la situación requeridas para el caso y consignadas en la aprobación de la solicitud.

4.5.6.
AUTORIZACIÒN.
La autorización de funcionamiento solo podrá hacerse luego de practicadas las inspecciones correspondientes y certificación por un profesional habilitado de que las instalaciones reúnen las condiciones de seguridad y funcionamiento requeridas.

4.5.7.
ZONAS DE USO INDUSTRIAL NO PREDOMINANTE.
Para las zonas que en USO industrial no es dominante, las solicitudes perderán su valor si al año de aprobadas no se hubiere dado principio de ejecución de obras que comprometan al específico uso industrial.

4.5.8
VIVIENDAS.
En las zonas industriales dominantes (no peligrosas, explosivas e inflamables), el uso residencial para viviendas unifamiliares, podrá efectuarse en parcelas resultantes de lotes industriales, y no pudiendo ocuparse con más de dos Viviendas por lote.

4.5.9.
OCUPACIÓN.
La unidad de vivienda que se hace referencia anteriormente no podrá ocupar más del 20% de la superficie edificable de dicha parcela.

4.5.10.
USOS.
Toda nueva infraestructura que dicho sector sea favorecido y para cuyo prorrateo se considere por dimensiones de las parcelas. Ej. mts. de frente, superficie de parcela etc. no se tendrá en cuenta la ocupación residencial de la misma y se considera como parcela de Uso industrial.

4.5.11.
USOS CONDICIONADOS.
En el caso que la Municipalidad aprobase un Uso condicionado como el comercial e institucional en las Zonas de Uso industrial dominante, en las mismas se aplicará lo de los dos párrafos anteriormente expuestos referidos a la ocupación residencial y a la nueva infraestructura correspondiente

4.5.12
EVACUACIÓN DE EFLUENTES

a) La evacuación de líquidos cloacales u otros al sistema cloacal y/o cursos de aguas superficiales o subterráneos se regirán por las normas en vigencia que establece la Subsecretaría de Recursos Hídricos, a saber: Ley Pcial Nro. 5.589 ó Código Provincial de Aguas; Decreto provincial Nº 415/99, "Normas para la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos"; Resolución DIPAS 233/77 ó Gestión de Efluentes Cloacales e Industriales, Resolución 375/06 DIPAS sobre perforaciones a napas entre otras.-

Los líquidos que no cumplan con las disposiciones de vertido de las normas citadas anteriormente deberán ser tratados a los fines de ajustarse a las normativas vigentes.-

El diseño, cálculo y control de funcionamiento de las instalaciones de tratamiento será realizado por profesional(es) con incumbencia en la materia.-

b) La evacuación de otros efluentes (sólidos, líquidos y/o gaseosos) y sus respectivos tratamientos cuando fueran necesarios se regirá según lo establecido por la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051) y su decreto reglamentario Nro. 831/93, la Ley Provincial Nro. 8.167 o de Ley Preservación del Estado Normal del Aire y demás reglamentaciones vigentes en particular lo establecido en el presente Código en el párrafo 10.2.8. (Sistemas de Tratamiento de Residuos y/o Efluentes).-

4.6.
CLASIFICACIÒN SEGÚN SU CATEGORÍA.

4.6.1.
CATEGORÍA.
Se denomina categoría a la calidad urbana de la industria o depósito en relación con la ordenación general de la ciudad bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones o bien por sus características intrínsecas.

Categoría 1 INOCUAS: Aquellas que no producen humos, polvos, cenizas ni emanaciones o sustancias nocivas y en las calles no hay ruidos ni vibraciones, o que lo producen en forma muy limitada dentro de cada local, sin originar peligro, insalubridad o molestias a sus linderos.

Categoría 2 TOLERABLES: Son aquellas industrias que por su incidencia en el entorno, traen algún grado de incomodidad por sus ruidos, vibraciones, movimientos de vehículos, ocupación de la calzada, olores, etc., sin llegar a constituir una molestia al vecindario.

Categoría 3 MOLESTAS: Aquellas que por sus ruidos o vibraciones, o por los humos o gases, olores, polvos o cenizas que la misma se desprendan, movimiento de vehículos, constituyen una molestia a la vecindad.

Categoría 4 NOCIVAS E INSALUBRES: Aquellas que a consecuencia de las manipulaciones realizadas, den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, cenizas, que sean (por sus propiedades físicas y/o químicas, o por su incorporación al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable), causa de contaminación constituyendo un peligro para la salud.

Categoría 5 PELIGROSAS: Aquellas donde se almacenan, manipulen o fabriquen productos en los que fácil o involuntariamente originen incendios o explosiones espontáneas que presuponen riesgos para personas o inmuebles.

Independientemente de su categorización, en toda instalación cuyos efluentes, desechos, ruidos, vibraciones, olores, residuos y otras emanaciones no se ajusten a las normas vigentes en lo referente a medio ambiente, seguridad, higiene u otro aspecto se deberán realizar acciones que ajusten los mismos a las normas reglamentarias correspondientes.-

4.6.2.
CATEGORIZACIÒN.

Las industrias y los establecimientos que hagan uso del suelo industrial o asimilable al uso industrial deberán, a los fines de determinar su Categoría, presentar con carácter de Declaración Jurada avalada por profesional(es) con incumbencia en la materia lo siguiente:

* Memoria descriptiva del proceso y/o operaciones unitarias llevadas a cabo en el establecimiento incluidos el balance de masa de producción (considerando valores promedios y máximos) y servicios auxiliares de vapor, electricidad, agua, etc.-

Distribución planta o Lay out; diagramas de flujo de materias primas, productos, subproductos y residuos y planos de instalaciones sanitarias, de evacuación de efluentes, de servicios de seguridad, de tratamientos de residuos y otros pertinentes.-

* Información sobre las materias primas, insumos, productos, residuos y residuos peligrosos generados y sus correspondientes balances de masa en los procesos productivos.-

Para cada sustancia se requerirá: Nro. CAS de identificación, características físico – químicas, riesgo potencial de su uso, instrucciones de manipuleo y condiciones de seguridad en caso de ser materiales riesgosos, niveles de concentración permitido en el ambiente de trabajo y toda otra información que permita categorizar a la empresa según las sustancias que manipula.-

En el caso de usos de mezclas se considerará lo expuesto anteriormente para cada componente de la misma.-

Cuando se tratare de productos formulados protegidos por patente o marca se presentará la ficha técnica expedida por el fabricante.-

* Concentración de las sustancias peligrosas en residuos, determinadas mediante los métodos analíticos que fije la Autoridad de Aplicación o, de no estar determinados, los métodos estándares fijados por instituciones de reconocimiento internacional. En este último caso deberá especificarse la fuente de información de la técnica analítica utilizada.-

* Método de manipulación, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.-

* Plan de control de emisiones y/o efluentes en donde se establecen los controles a realizar, su frecuencia y los métodos de toma de muestras y ensayos correspondientes.-

* En el caso que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario:

a) Certificado Ambiental según artic. 5 Cap.IV de Ley 24.051.-

b) Estudio de Impacto Ambiental según Ley Pcial. 7.343 y Decreto 2.131/00.

4.6.3.
ADECUACIÓN MEDIO AMBIENTAL

Los establecimientos encuadrados dentro de las Categorías 3, 4 y 5 deberán ajustarse a lo establecido en la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley 19.587); en la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24051) y sus decretos reglamentarios; en el párrafo 4.6.11 de este Código para evacuación de efluentes así como también a cualquier otra disposición vigente en la materia.-

4.6.4
INSPECCIONES

Los establecimientos categorizados según 4.6.12.2 serán inspeccionados por la Autoridad de Aplicación con las siguientes frecuencias consideradas MINIMAS:

Categoría 1:	anualmente
Categoría 2:	anualmente
Categoría 3:	semestralmente
Categoría 4:	trimestralmente
Categoría 5:	mensualmente

4.6.5

DECLARACIÓN JURADA

Anualmente los establecimientos categorizados presentarán con el aval de profesional(es) con incumbencias en la materia y con carácter de Declaración Jurada un Informe de Situación en donde se consignen los parámetros fundamentales de funcionamiento que permitan mantener o cambiar su categorización por parte de la Autoridad Competente.-

4.6.6

ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES

Para los establecimientos en funcionamiento a la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza se les otorga un plazo de UN AÑO para su categorización. Vencido el anterior plazo la Autoridad de Aplicación categorizará de oficio a los establecimientos que no se hallen categorizados privando el criterio de seguridad por el cual se tomará como categoría mínima de riesgo a la Categoría 4.-

4.6.7

ESTABLECIMIENTOS ALIMENTICIOS

Las industrias alimenticias y sus proveedores deberán cumplir, además de lo establecido en el presente Código, las disposiciones vigentes en el Código Alimentario Nacional.-

4.6.8

PLANTAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Los establecimientos cuyo fin principal sea el tratamiento de residuos originados en otras plantas industriales se categorizarán de oficio en la Categoría 4.- Podrán cambiar de categoría mediante informes de inocuidad en donde se establezcan las condiciones de proceso y operaciones, los métodos disposición final de los productos generados y las pruebas pertinentes de que no generan daño ambiental.-

4.7
CLASIFICACIÒN SEGÚN SU POTENCIA INSTALADA

4.7.1.

Se refiere al tamaño del establecimiento, a los efectos del presente Código, por las características de las mismas que permitan suponer el grado de compatibilidad con otros usos del suelo. Se clasifican en:

A) Establecimiento que no tenga más de 1 HP de potencia instalada.
B) Establecimiento que no tenga más de 5 HP de potencia instalada.
C) Establecimiento que no tenga más de 10 HP de potencia instalada.
D) Establecimiento que no tenga más de 25 HP de potencia instalada.
E) Establecimientos que no se encuentran comprendidos en ninguno de los tamaños anteriores.

CUADRO 4.4.1.
TIPIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ZONAS

Municipalidad de la ciudad de Bell Ville

TIPIFICACIÓN DE USOS EN ZONAS

USOS DEL SUELO		ZONAS															
		1	2	3a	3b	3c	4	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8a	8b	8c	9
VIVIENDA TEMPORAL	HOTELES	■	◪	▶	□	□	▶	▶	▶	□	□	□	□	□	□	□	□
	PENSIONES	◪	■	▶	□	□	▶	□	▶	□	□	□	□	□	□	□	□
VIVIENDA PERMANENTE	INDIVIDUAL	◪	◪	■	■	■	■	■	■	◪	▶	□	□	■	■	■	■
	COLECTIVA	◪	◪	◪	◪	◪	▶	▶	▶	▶	▶	□	□	□	□	□	◪
	AGRUPADA	□	□	◪	□	□	◪	□	▶	▶	▶	□	□	□	□	□	▶
COMERCIAL	DIARIO	◪	◪	◪	◪	◪	◪	◪	◪	□	□	□	□	▶	▶	▶	◪
	PERIODICO	■	■	◪	◪	◪	■	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
INSTITUCIONAL	SEGURIDAD	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
	EDUCACION	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	□	□	□	□	▶	▶	▶	▶
	CULTURAL	■	◪	◪	◪	◪	◪	◪	◪	□	□	□	□	▶	▶	▶	▶
ADMINITRA-CION	PUBLICO	■	◪	◪	□	□	▶	▶	▶	□	□	□	□	□	□	□	□
	PRIVADO	■	◪	◪	□	□	▶	◪	◪	□	□	□	□	□	□	□	▶
SALUD	CLINICA con Internacion	▶	▶	▶	□	□	▶	□	□	□	□	□	□	□	□	□	▶
	HOSPITAL	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	GERIATRICOS	▶	▶	▶	□	▶	▶	▶	▶	□	□	□	□	□	□	▶	▶
RECREATIVOS	PUBLICO	◪	◪	◪	◪	◪	◪	◪	◪	□	□	□	□	◪	◪	◪	◪
	SEMI-PUBLICO	■	◪	◪	□	□	◪	▶	▶	□	□	□	□	▶	▶	▶	▶
	PRIVADO	◪	▶	◪	□	□	◪	□	▶	□	□	□	□	□	□	□	□
DEPOR-TIVOS	CAMPOS de juegos	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	▶	▶	▶	□
	SEDES GIMNASIOS	▶	▶	◪	□	□	▶	▶	▶	□	□	□	□	▶	▶	▶	□
TRANS-PORTE	DEPOSITO Y TRANSPORTE	□	□	□	□	□	◪	□	□	▶	▶	◪	▶	□	□	□	□
	COCHERAS COLECTIVAS	▶	▶	◪	▶	▶	◪	□	□	□	□	◪	□	□	□	□	□

REFERENCIAS: USOS DEL SUELO.-

■ DOMINANTE

▶ CONDICIONADO: Sujeto a analisis de la Direccion de Obras Privadas segun caso y escala.

◪ COMPLEMENTARIA

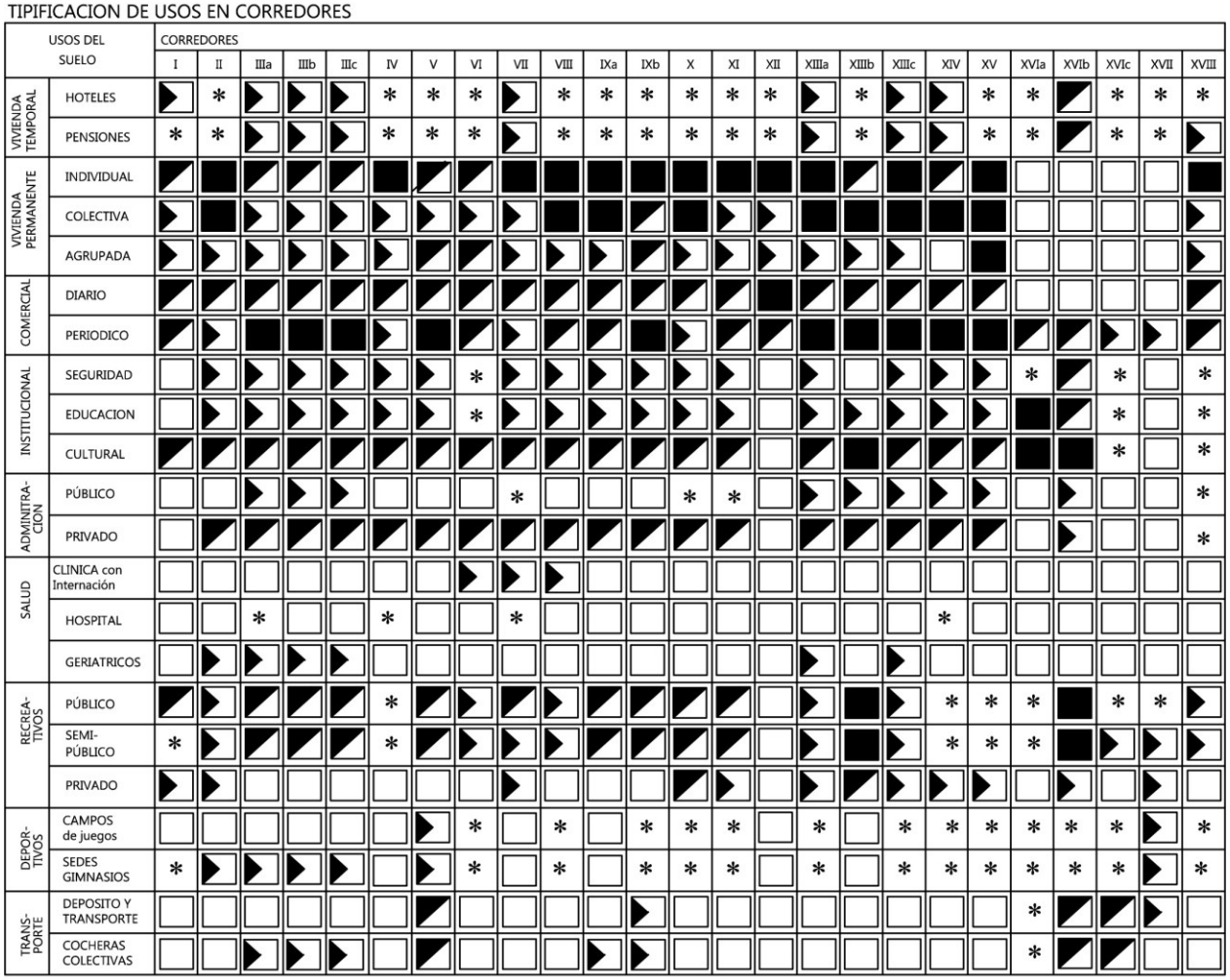
□ PROHIBIDO

* Segun la escala o amplitud del emprendimiento o aquellas actividades no contempladas la Dirección de Obras Privadas tendra la facultad de solicitar o elevar el estudio de localización del emprendimiento.

CUADRO 4.4.2.
TIPIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN CORREDORES

Municipalidad de la ciudad de Bell Ville

TIPIFICACION DE USOS EN CORREDORES



REFERENCIAS: USOS DEL SUELO.-

DOMINANTE CONDICIONADO

COMPLEMENTARIA PROHIBIDO

* Segun la escala o amplitud del emprendimiento o aquellas actividades no contempladas la Dirección de Obras Privadas tendra la facultad de solicitar o elevar el estudio de localización del emprendimiento.

CUADRO 4.6.1.1.
TIPIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE EN ZONAS

Municipalidad de la ciudad de Bell Ville

CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO INDUSTRIAL

USO DEL SUELO INDUSTRIAL		ZONAS														
		1	2	3A	3B-C	4	5A	5B	6A	6B	7A	7B	8A	8B	8C	9
INOCUAS	A	●	●	●		●			●	●	●	●				●
	B					●			●	●	●	●				●
	C								●	●	●	●				
	D								●	●	●	●				
	E								●	●	●	●				
TOLERABLES	A					●			●	●	●	●				●
	B					●			●	●	●	●				●
	C									●	●	●				
	D									●	●	●				
	E									●	●	●				
MOLESTAS	A									●	●	●				
	B									●	●	●				
	C									●	●	●				
	D										●	●				
	E										●	●				
NOCIVAS INSALUBRES	A										●	●				
	B										●	●				
	C										●	●				
	D										●	●				
	E										●	●				
PELIGROSAS	A															
	B															
	C															
	D															
	E															

CUADRO 4.6.1.2.a
TIPIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE EN CORREDORES

Municipalidad de la ciudad de Bell Ville

CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO INDUSTRIAL

USO DEL SUELO INDUSTRIAL		CORREDORES														
		I	II	IIIa.	IIIb.	IIIc.	IV	V	VI	VII	VIII	IXa	IXb	X	XI	XII
INOCUAS	A	●		●		●	●	●	●	●	●		●	●	●	●
	B			●		●		●					●			●
	C			●				●								
	D							●								
	E															
TOLERABLES	A			●				●								
	B			●				●								
	C			●				●								
	D															
	E															
MOLESTAS	A							●								
	B							●								
	C							●								
	D															
	E															
NOCIVAS INSALUBRES	A															
	B															
	C															
	D															
	E															
PELIGROSAS	A															
	B															
	C															
	D															
	E															

CUADRO 4.6.1.2.b
TIPIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE EN CORREDORES

Municipalidad de la ciudad de Bell Ville

CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO INDUSTRIAL

USO DEL SUELO INDUSTRIAL			CORREDORES									
			XIIIa.	XIIIb.	XIIIc.	XIV	XV	XVIa.	XVIb.	XVIc.	XVII	XVIII
INOCUAS	A		●		●	●	●	●	●	●	●	●
	B					●	●	●	●	●	●	●
	C						●	●	●	●	●	
	D							●	●	●	●	
	E							●		●	●	
TOLERABLES	A					●	●	●	●	●	●	●
	B						●	●	●	●	●	
	C						●	●	●	●	●	
	D							●		●	●	
	E							●		●	●	
MOLESTAS	A						●	●		●	●	
	B						●	●		●	●	
	C						●	●		●	●	
	D							●		●		
	E							●		●		
NOCIVAS INSALUBRES	A							●		●		
	B											
	C											
	D											
	E											
PELIGROSAS	A											
	B											
	C											
	D											
	E											

CUADRO 4.4.3.
TIPIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PARTICULARES

USOS DEL SUELO PARTICULARES	UBICACIÓN
Viviendas prefabricadas individuales Ley 1332 Art. 111 o Sistemas Industrializados de Construcción	Zona 3A, 4 y 5B.
Playas de Estacionamiento.	Zonas 1,2,3. En otras zonas de manera condicionada.
Locales Danzantes.	Zonas 1 y 2. Corredores X, XV, XVII. Área Específica N° 1.
Cabarets.	*
Casas de Citas.	*
Moteles/Hoteles por hora.	Zonas 5B, 6A, 6B. Corredores V, XV, XVIc,XVII.
Salas de Juego.	*
Casinos.	*
Talleres de Reparación.	Zona 4 y Corredores (Excepto Corredores IV, IXA,XII y XIIIB)
Depósitos con Carga y Descarga Diaria.	Zonas 6a, 6b, 7a, 7b y Corredores IIIC, V, VI, IXB, XIIIC, XV, XVIA, XVIB, XVIC, XVII, XVIII
Depósitos con Carga y Descarga Periódica.	Zonas 6a, 6b, 7a, 7b y Corredores IIIC, V, VI, IXB, XIIIC, XV, XVIA, XVIB, XVIC, XVII, XVIII
Estación de Servicio - Expendio de Combustible.	Sobre Corredores, siempre sujeto a estudio de localización.
Lavadero de Vehículos de Transporte.	Zona 4 y Corredores V, XV, XVIa, XVIb, XVIc,XVII
Desarmaderos (chacarita).	*
Corralón de Materiales.	Zona 4 y Corredores II (entre Corredores VI y VII),IIIa, IIIb, IIIc ,V, VI, IXb, XIIIc, XV, XVIa, XVIb, XVIc, XVII.
Depósitos de Verduras Mayoristas.	Corredores V y XV.
Campos de Juego.	Corredores V y XV.
Almacenaje/Manipuleo de Cereales.	Según Ley Provincial N° 9855.
Expendio de Gas Envasado hasta 500 kg.	Fuera de Zonas 1 y 2.
Expendio de Gas Envasado, más de 500 kg.	Fuera del Ejido Municipal
Planta Fraccionadora de Gas Envasado	Fuera del Ejido Municipal
Salas Velatorias.	*

* Según a escala o amplitud del emprendimiento o aquellas actividades no contempladas la Dirección de Planeamiento Urbano y la Dirección de Obras Privadas tendrán la facultad de solicitar o elevar el estudio de localización del emprendimiento.

SECCIÓN V:
NORMALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

5. NORMALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

5.1.
DE LA CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS

5.1.1.
CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU DESTINO Y CAPACIDAD DE LOS MISMOS

Todo edificio nuevo, existente o parte del mismo, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:
1) Edificios Residenciales.
2) Edificios Institucionales.
3) Edificios para REUNIÓN BAJO TECHO.
4) Edificios para REUNIÓN AL AIRE LIBRE.
5) Edificios de oficinas.
6) Edificios mercantiles.
7) Edificios Industriales.
8) Edificios para Depósitos.
9) Edificios para usos peligrosos.
10) Edificios Educacionales.

Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS decidirá por similitud el tipo en que se lo debe clasificar.

5.1.1.1.
EDIFICIOS RESIDENCIALES

Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda familiar o colectiva, incluye entre otros los siguientes:
VIVIENDAS INDIVIDUALES, DEPARTAMENTOS.
VIVIENDAS COLECTIVAS, PROPIEDAD HORIZONTAL.
INTERNADOS.
CLUBES CON RESIDENCIA.
CONVENTOS.
DORMITORIOS COLECTIVOS.
FRATERNIDADES.
HOTELES, MOTELES, PENSIONES, HOSPEDAJES y MONASTERIOS.

5.1.1.2.
EDIFICIOS INSTITUCIONALES

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones, incluye entre otros los siguientes:
Asilos en sus distintos tipos.
Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, Leprosarios.
Cárceles, Penitenciarias, Presidios y Nurseries.

5.1.1.3.
EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO

Se clasificará dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreación u otras actividades similares, incluye entre otros: anfiteatros, acuarios, galerías de arte, auditorios, salones de banquete, bolsas de comercio, iglesias, salas de conciertos, dancing, exposiciones, gimnasios, salón de conferencias, bibliotecas, cines, museos, night club, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros, locales de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.
Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad que 100 personas y tenga otro destino, el local de reunión se lo clasificará dentro del tipo del edificio total.

5.1.1.4.
EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE
Se clasificarán dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros fines similares; incluye entre otros:
Parques de diversiones, campos de deportes, autódromos, velódromos, campos de aviación, piletas al aire libre, teatros y cines al aire libre, estadios etc.

5.1.1.5.
EDIFICIOS PARA OFICINAS
Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones o de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental; incluye entre otros:
Edificios de la administración pública, bancos, compañías de seguros, oficinas, estaciones de radio, etc.

5.1.1.6.
EDIFICIOS MERCANTILES O COMERCIALES
Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercadería e incluye solamente pequeño almacenamiento de tales materiales comprendiendo entre otros:
Mercados, despensas, ventas, tiendas, etc.
En los casos en que los almacenes y/o proveedurías por menor funcionen en casas de familia, deberán contar con una superficie, mínima de 12,00 m2 (doce metros cuadrados), más 5,00 m2 (cinco metros cuadrados), por cada rubro que se anexe; para el caso que el rubro sea carnicería o similar, esta superficie agregada deberá ser de 12,00 m2 (doce metros cuadrados).
Se considera Grandes Superficies Comerciales a todos los establecimientos de comercialización minorista o mayorista que realicen ventas minoristas, que ocupen superficies de más de doscientos cincuenta (250 m2) metros cuadrados, inclusive Cadenas de Distribución; es decir, aquellos establecimientos de ventas minoristas o cadenas mayoristas que realicen ventas minoristas y que constituyan o pertenezcan a un mismo recinto comercial, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten y en los que ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente.

5.1.1.7.
EDIFICIOS INDUSTRIALES
Se clasificará dentro de éste grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto, los clasificados como peligrosos, incluye entre otros, los siguientes:
Plantas de Montaje, Fábricas en General, Usinas, Molinos, Frigoríficos, etc.

5.1.1.8.
EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS
Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías, excepto los establecidos como peligrosos, comprende entre otros:
Depósitos en general, guardacoches, colectivos, hangares, frigoríficos para conservación, etc.

5.1.1.9.
EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS
Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos tales como materiales combustibles inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en casos de incendio.
Materiales corrosivos, tóxicos, ácidos u otros líquidos o gases nocivos.
Pinturas o barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llama, humo o explosión. Incluye entre otros: estaciones de servicios, plantas de gas, deposito de combustibles, de explosivos, etc.

5.1.1.10.
EDIFICIOS EDUCACIONALES
Se clasificarán en este grupo, a los edificios o parte de los mismos destinados a la enseñanza primaria, secundaria, especial y superior; comprende entre otros los siguientes:
Escuelas primarias, jardines de infantes o maternales, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, universidades, etc.

Estas construcciones deberán adecuarse a las reglamentaciones provinciales y/o nacionales que correspondan para cada caso.

5.2
DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

5.2.1.
CAPACIDAD DE EDIFICIOS
La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios) por el o los factores de ocupación respectivos, en caso de existir campos de deportes tampoco se incluirán las superficies de los mismos pero sí la parte destinada a tribunas para el público.
El factor de ocupación de un edificio sin destino definido o no contemplado por este Código, lo determinara la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

5.2.1.2.
NÚMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS MIXTOS
El número de ocupantes en un edificio que contenga dos o más locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

5.2.1.3.
FACTOR DE OCUPACION

Uso o destino	**M2 por persona**
1 - Edificios residenciales	Ver cuadro 5.2.1.4 y subsiguientes
2 - Edificios institucionales	16,00
3-4- Edificios p/ reunión bajo techo o al aire libre	
Museos	8,00
Bibliotecas	8,00
Restaurante incluso cocina	3,00
Locales de reunión con asientos	De acuerdo al Nº de asientos: 0,50 metro lineal de asiento.
Locales de reunión con asientos fijos, corridos.	
Billares	5,00
Gimnasios	5,00
Locales de reunión sin asientos fijos tales como templos, auditorios, sala de bailes, exposiciones, etc	1,00
5 - Edificios Para oficinas	9,00
6 - Edificios mercantiles	3,00
7 - Edificios industriales	15,00
8 - Edificios depósitos	30,00
9 - Edificios usos peligrosos	15,00
10 - Edificios Educacionales	

5.2.1.4
EDIFICIOS RESIDENCIALES
Son todos aquellos descriptos en el Art. 5.1.1.2 quedando establecido el factor de ocupación de la siguiente manera**:**

Edificio residencial	**M2 por persona**
1 - vivienda permanente	12.00
2 – vivienda no familiar	10.00
3 – vivienda transitoria	8.00

5.2.1.4.1
VIVIENDAS COLECTIVAS
En el caso de viviendas colectivas de 5 (cinco) unidades o más, para todas las zonas planteadas, donde las mismas se encuentren permitidas, se fijan las siguientes superficies mínimas:

Tipología	**M2/ topología**
1 – tipología 1 dormitorio mono-ambiente	30.00
2 – tipología 2 dormitorios	45.00
3 – tipología 3 dormitorios	60.00

5.2.2.
OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR ESTACIONAMIENTOS
Será obligatorio construir Estacionamientos en los edificios que se construyan nuevos o que se refaccionen ampliando como mínimo un 30% de su superficie y se destinen total o parcialmente a:

5.2.2.1.
VIVIENDAS COLECTIVAS
Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas individuales agrupadas, departamentos o viviendas colectivas y/o de usos mixtos que incluyan cualquier tipo de vivienda citada, deberán contar con un mínimo de espacios para estacionamientos, estando estos relacionados con las superficies propias de los departamentos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Para departamentos cuya superficie propia este comprendida entre:	**Cocheras por cantidad de departamentos**
1 – hasta 59 m2 inclusive	1 cochera por cada 4 unidades habitacionales
2 – desde 60 m2 hasta 99 m2	1 cochera por cada 2 unidades habitacionales
3 – mas de 100 m2	1 cochera por unidad habitacional

No serán obligatorios espacios de estacionamiento en todos los casos en que el proyecto presentado no supere las cuatro (4) unidades habitacionales y a su vez cada una de las mismas no supere el límite de los ochenta (80) metros cuadrados de superficie, a partir de lo cual se exigirán los estacionamientos estipulados para dichas unidades.

En caso que un proyecto presente ampliaciones futuras que incorpore un número de unidades de manera tal de superar el mínimo no exigible, deberán cumplir con los espacios de estacionamiento que se computarán de acuerdo a la totalidad de unidades presentes, sumando las existentes y las que se incorporarán.

Los espacios de estacionamiento serán exigidos obligatoriamente en lotes que dispongan de un frente igual o mayor a diez (10) metros y la superficie edificable en planta baja cuyo cálculo de F.O.S. según la zona o corredor que afecte el lote determine una superficie igual o mayor a doscientos (200) metros cuadrados cubiertos. En casos de lotes en esquina bastará con cumplimentar con la dimensión mínima en uno de sus frentes.

5.2.2.2.
EDIFICIOS DE OFICINAS
Todo nuevo edificio de oficinas contará obligatoriamente con una superficie cubierta destinada a cocheras o espacios para estacionar, estando éstos relacionados con la superficie exclusiva del edificio destinada a oficinas de acuerdo con la siguiente relación:

Cada 100 m2 exclusivos de oficinas.	1 cochera o espacio para estacionar.

5.2.2.3.
HOTEL Y APART HOTEL
Todo nuevo edificio destinado a hotel, en todas sus categorías, contará obligatoriamente con una superficie cubierta destinada a cochera o espacios para estacionar, estando éstos relacionados con la cantidad de habitaciones de acuerdo con la siguiente tabla.

CATEGORÍA	NÚMERO DE COCHERAS 0 ESPACIOS PARA ESTACIONAR POR CANTIDAD DE HABITACIONES.
Apart Hotel y Hotel en todas sus categorías.	1 cochera cada 2 habitaciones.

5.2.3.
ESPACIOS PARA ESTACIONAR Y CIRCULACIONES
Los espacios de estacionamiento podrán ser tanto cubiertos, semicubiertos o descubiertos, delimitados perfectamente según las dimensiones normadas y no podrán ocupar el espacio destinado al retiro reglamentario establecido en el proyecto.

Cada espacio de estacionamiento debe inscribirse en un rectángulo mínimo, perfectamente demarcado de 2,40 metros de frente por 5,00 metros de profundidad. Deberán indicarse sentidos de circulación y radios de giro para cada vehículo.

Los espacios de estacionamiento no podrán obstaculizar circulaciones ni ingresos a los edificios o unidades habitables. Dichas circulaciones deberán mantener los anchos mínimos exigidos en el presente Código.

Las circulaciones de ingreso de automóviles a un edificio o conjunto habitacional deberán tener una dimensión mínima de tres (3) metros de ancho y no podrán ser utilizadas como medio de ingreso peatonal ni superponerse con los mismos, debiendo quedar perfectamente separadas de todo otro tipo de circulación.

6. SUPERFICIE EDIFICABLE

6.1.
EDIFICIOS CON DESTINOS ESPECIALES
La ejecución de obras con destinos especiales, fábricas, depósitos de inflamables, garajes de estacionamiento, caballerizas, etc. deberán ajustarse a las disposiciones de este Código, las reglamentaciones en vigencia y/o las que se señalen en el futuro, en el caso de que no las hubiere, se deberán consultar con la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS a efectos de determinar su factor de ocupación.

6.2.
PLANOS LÍMITES DE FACHADAS

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites que a continuación se indican. Estos planos deberán ser respetados, no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes etc.

6.2.1.
ALTURA DE FACHADAS
a) Paralelo a L.M. según lo ya establecido y hasta 2,50 m de altura desde la cota del predio: Toda invasión del espacio aéreo sobre vereda se realizara a partir de los 2.50 mts. de altura a contar del nivel de vereda según 8.1.2.0.
b) Desde los 2.50 m hasta los 36.00 de la cota del predio: Los planos límites se consideran como líneas de edificación pudiendo sobresalir de ellos los elementos permitidos, especificados mas adelante con el titulo "Limitación de las Salientes de Fachadas".

6.2.1.1.
En los lotes de esquina, se sugiere realizar edificación aislada. Pero si se exigirá el tratamiento de muros medianeros externos y visibles de la vía pública en toda su extensión debiendo presentarse planos de detalles adjuntos a tal efecto.
Los mismos deberán tener tratamiento similar a las fachadas principales.

6.2.1.2.
En toda calle con ensanche aprobado, los edificios podrán tomar la altura de fachadas correspondiente a la nueva línea aún en el caso en que dicho ensanche se realice sobre un solo costado y por tanto no afecten el predio en cuestión.

6.2.1.3.
No se establecen alturas mínimas de fachadas, con excepción de las ya previstas; y en lotes linderos a monumentos, iglesias, templos, obras de carácter histórico y patrimonial, quedaran a criterio de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

6.2.1.4.
Las iglesias, templos, torres, monumentos, etc., quedaran a criterio de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

6.3.
DE LA EDIFICACIÓN AISLADA

6.3.1.
EDIFICACIÓN AISLADA
Se denomina "Edificación aislada o edificio en torre" al tipo especial de construcción compuesto de una o mas torres completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculen el fondo con la vía pública sin solución de continuidad.
Dicho tipo de edificación con las características enunciadas a continuación, sólo podrá ser realizada en zonas 1, 2, 3A y corredores.

6.3.1.1.
CARACTERISTICAS

a) Basamento: construcción optativa; puede ocupar todo el terreno, cumpliendo con las obligaciones para altura, ventilaciones, etc. contenidas en el presente Código.
b) Torre: Construcción sobreelevada por encima de las alturas permitidas y contenida en Plano límites, verticales paralelos en la línea municipal y a las medianeras circundantes. La superficie cubierta edificable de la torre D0 debe ser inferior al 50% de la superficie cubierta en todo el edificio. Se entiende por superficie cubierta de la torre la edificación que se realice por arriba del plano horizontal al superior del basamento.

6.3.1.2.
ALTURA

a) Altura del basamento: La altura máxima del basamento será de 12.00 m
b) Altura de la torre: la altura H de la torre se medirá desde el cordón vereda y comprende toda clase de construcción incluida vivienda del encargado, tanque, maquinas, etc.; pudiendo sobresalir únicamente antenas o similares.

6.3.1.3.
RETIROS

a) De la planta baja: La L.E. de la Planta Baja distara 3,00 m de la L.E. asignada a los restantes edificios (Ver de la Línea de edificación más adelante) a contar de 5.00 m de la unión de las líneas municipales.
b) Del Basamento: Podrá llegar a la LM con 2.70 mts. de altura
c) De la torre: Los planos limites paralelos a la o las líneas municipales, serán coincidentes con la línea de retiro de la planta baja

$$D = \frac{H - 7}{10}$$

O sea H= 10xD + 7 El valor de D no podrá ser inferior a 5,00 mts y cuando supere los 15,00 mts
Podrá mantenerse constante, a partir de las líneas de ejes medianeros.

6.3.1.4.
MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS

No se permitirá la mancomunidad de espacios abiertos. Según Art.9.1.1.6.

6.3.1.5.
FACHADAS

Los planos límites especificados ulteriormente, se consideran como nuevas líneas de edificación pudiendo sobresalir de ellas los balcones, aleros, etc. permitidos en títulos anteriores. A los efectos de calcular los máximos salientes laterales se considerara el valor D como ancho de calle

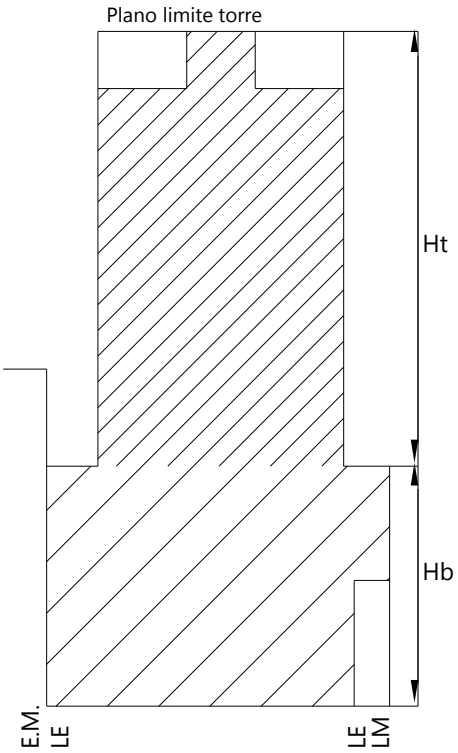
6.3.1.6.
LETREROS

En los parámetros de la torre quedarán condicionados los letreros de cualquier índole que ellos sean. Salvo los pintados en vidrieras de ventanas.

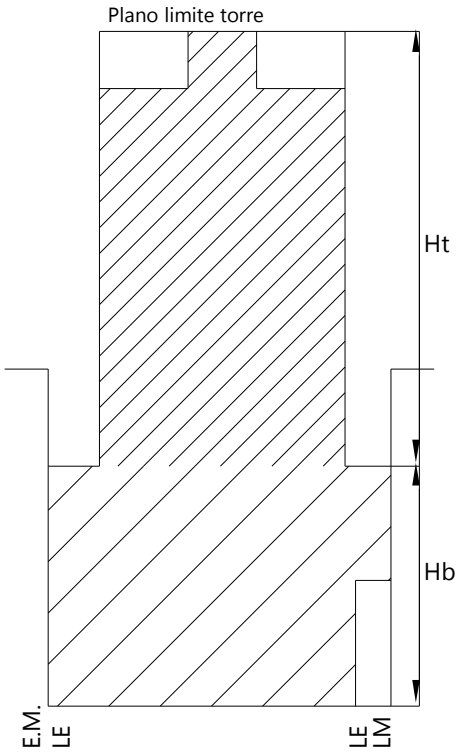
6.3.1.7.
INDICE DE UTILIZACIÓN

El valor para I.E.P, consignado, podrá ser incrementado en dos puntos cuando se trate de edificaciones aisladas.

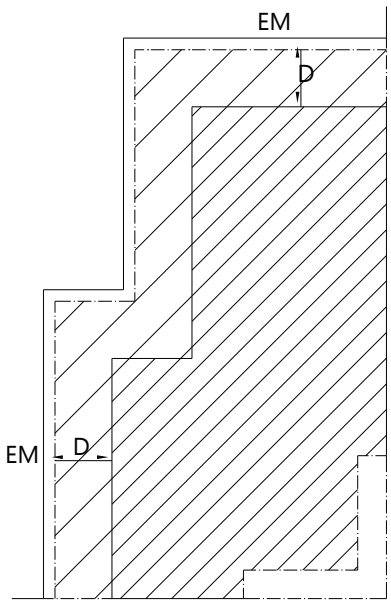
6.3.



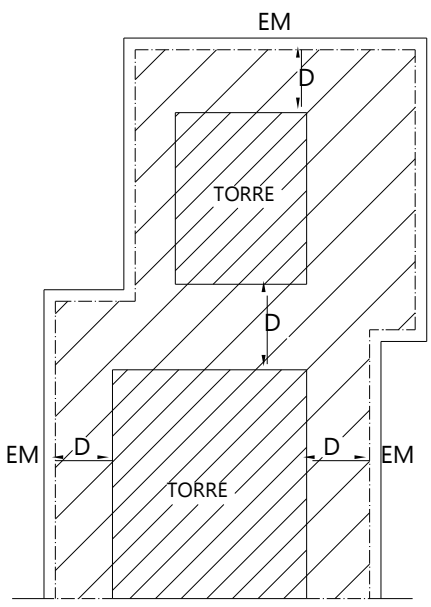
CORTE



CORTE



PLANTA



PLANTA

7. DE LAS LINEAS MUNICIPAL. DE EDIFICACIÓN. OCHAVAS. CERCAS Y VEREDAS

7.1.
DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

7.1.1.
DE LA LÍNEA MUNICIPAL

7 .1.1.1.
ALINEACIÓN
Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá respetar la línea oficial señalada.

7.1.1.2.
OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL
Se permitirá dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en el título Conductos Visibles desde la Vía Pública. En todos los casos en que la línea municipal no esté perfectamente definida y materializada a pedido del recurrente la Secretaría de Obras y Servicios Públicos otorgará un certificado de ubicación de la línea municipal previa presentación de expediente.

7.1.1.3.
SOTANOS BAJO LAS ACERAS:
Se permitirá construir sótanos bajo las aceras hasta la L.M en los casos siguientes:
a) En las aceras entre la L.M. y L.E.
b) En el Triángulo de las ochavas reglamentarias.

7.1.1.4.
Uso provisional de fracciones de terrenos resultantes de ensanchamiento o rectificaciones. El D.E.M. podrá permitir, con carácter provisional el uso por parte del propietario frentista, de la fracción de terreno resultante del ensanchamiento o rectificaciones cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicite y siempre que se comprometa a cercarlo con una cerca aprobada.

7.1.1.5.
En todos los edificios o muros de cerca que se encuentren fuera de la L.E. o esquinas que no estén ochavadas, solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc. en la zona afectada.

7.1.2.
DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
Se considerará trasladada la línea de edificación a los retiros a reglamentarse por el Departamento Ejecutivo Municipal debiéndose destinar dichos retiros a jardines privados cuya superficie no podrá ser cubierta por salientes, balcones, aleros, cornisas, etc. Por tratarse de un traslado de línea de edificación dentro del mismo predio, los cuerpos salientes, balcones, etc. podrán llegar a los ejes medianeros Los elementos divisorios entre predios no deberán impedir la continuidad de la vista desde la vía pública. Para lo cual cumplirán con las mismas exigencias que las verjas.
Se establece la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse en todo el ejido municipal, según la zona o zona corredor, que los mismos estuvieran construidos y/o de terminados y quedarán respecto a las siguientes condiciones.

7.1.2.1.
CONDICIONES RELACIÓN LÍNEA MUNICIPAL A LÍNEA DE EDIFICACIÓN
A) Retiro obligatorio de la Línea de Edificación. 3.00 mts. de la Línea Municipal paralelo a la misma.
B) Retiro obligatorio de 3.00 mts. de la Línea Municipal paralela a la misma con una ocupación optativa de una superficie de retiro de 40% con superficie cubierta.
C) Retiro optativo de 3.00 mts. de la Línea de Edificación paralela a la Línea Municipal con ocupación obligatoria de un 40% de la superficie de retiro.
D) Sin restricciones.
E) Retiro obligatorio Línea de Edificación 5,00 mts de la Línea Municipal paralela a la misma.

F) Retiro Perimetral de 3,00 mts en todo el terreno Línea Municipal y Eje Medianero.
G) Retiro obligatorio de 3,00 mts de la Línea Municipal paralelo a la misma y retiro perimetral obligatorio mínimo de 1,50 mts. Sobre Eje Medianero en todo el terreno.
H) sin restricciones hasta los 7,00 mts. De altura de edificación. A partir de los 7,00 mts. de altura de edificación deberá la misma respetar un retiro de 5,00 mts. paralelo a la línea municipal.

En caso que el propietario quiera aumentar el retiro permitido el mismo deberá materializarse de acuerdo con las exigencias en cada zona, corredores o áreas particulares.

Cuadro 7.1.2.1.

Municipalidad de la ciudad de Bell Ville

CONDICIONES RELACION LINEA MUNICIPAL - LINEA DE EDIFICACION	
A	Retiro obligatorio de la L.E. 3.00 mts. de la Línea Municipal paralela a la misma.
B	Retiro obligatorio de 3.00 mts. de la Línea Municipal paralela a la misma con una ocupación optativa de una superficie de retiro de 40 % con superficie cubierta.-
C	Retiro optativo de 3.00 mts. de la L.E. paralela a la L.M. con ocupación obligatoria de un 40 % de la superficie de retiro.-
D	Sin restricciones.-
E	Retiro obligatorio L.E. 5,00 mts. de la L.M. paralela a la misma.-
F	Retiro perimetral de 3,00 mts en todo el terreno L.M. y E.M..-
G	Retiro obligatorio de 3.00 mts. de la Línea Municipal paralela a la misma y retiro perimetral obligatorio mínimo de 1,50 mts sobre E.M. en todo el terreno.
H	Sin restricciones hasta los 7,00 mts. de altura de edificación. A partir de 7,00 mts. de altura de edificación deberá respetarse un retiro de 5,00 mts. paralelo a la Línea Municipal.
En caso que el propietario quiera aumentar el retiro permitido , el mismo deberá materializarse de acuerdo con las exigencias de cada zona, corredores o áreas particulares.	

1. Todas estas dimensiones mínimas o máximas, no son taxativas, la Direccion de Obras Privadas, según casos aceptara una tolerancia del 10%.

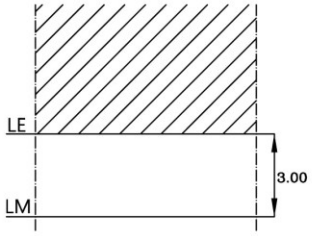
2. Aquellos lotes con frente a dos calles deberan cumplir la condición de retiro en sus dos frentes.

3. Aquellos lotes en esquina deberán cumplir la condición de retiro en uno de sus frentes.

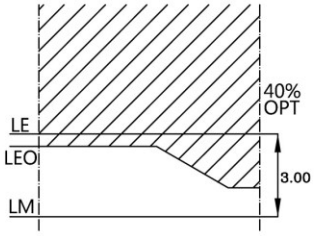
7.1.2.2.
Los planos límites de fachada se considerarán como líneas de edificación pudiendo sobresalir de ellos los elementos según Art. 6.2.1.2., son:

a) Paralelo a la L.M. según lo establecido por (retiro de esquinas y según el retiro previsto en dicha zona o corredor) y hasta 2,50 mts. de altura desde la cota del predio.
b) Desde los 2,50 mts. hasta los 9,00 mts. de la cota del predio coincidiendo con la L.E. y la L.M.
c) Paralelo a la L.M. a 15,00 mts. del eje de la calzada, desde los 9,00 mts. hasta los 36,00 mts. de la cota del predio.

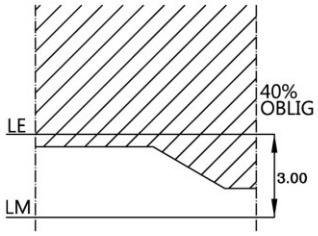
7.1.2.1.a.



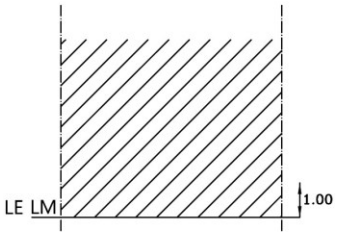
7.1.2.1.b.



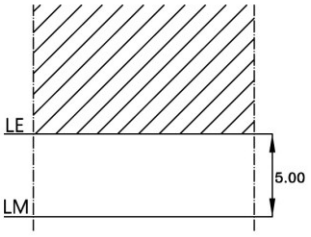
7.1.2.1.c.



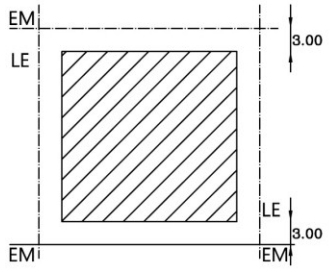
7.1.2.1.d.



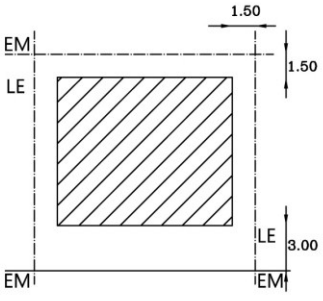
7.1.2.1.e.



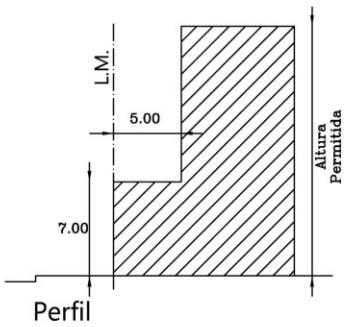
7.1.2.1.f.



7.1.2.1.g.



7.1.2.1.h.



Perfil

7.2.

DE LAS OCHAVAS

Obligación de formar ochavas. En los predios de esquina, es de utilidad pública la formación de ochavas, o el ensanche de los existentes y la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS ordenará ejecutarlas a medida que se soliciten según los casos entre otros.

a) En la construcción de nuevos edificios o cercas.
b) En la reedificación de los existentes.
c) En la construcción de pisos altos.
d) En excavaciones de sótanos que lleguen hasta la L.M. o sobrepasen la misma.
e) Reparaciones de lo existente como medida de seguridad en la vía pública.
f) Para las aperturas de nuevas vías públicas.

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

7.2.1.1.

DIMENSIONES Y OCHAVAS

En los predios de esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava.

La dimensión mínima de las ochavas se determina por la unión de dos puntos que se logran al cortar la línea de cordones concurrentes, a la distancia de 9.00 mts. a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.

7.2.1.2.

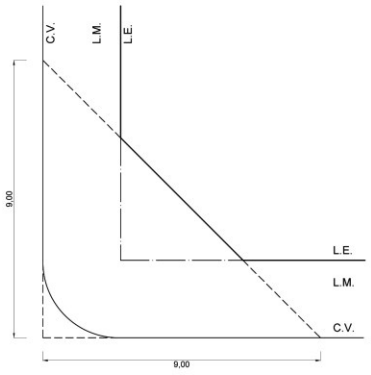
La línea de ochavas no implica la obligatoriedad de seguirla, pero si respetarla en Planta Baja.

7.2.1.3.

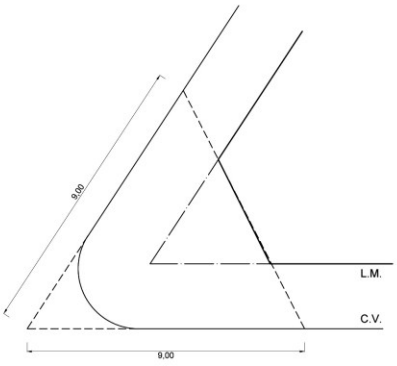
En los casos que se proyecte redondear la ochava, la parte más saliente de la curva será tangente a la línea de ochava reglamentaria.

Cuando las esquinas tengan un ángulo de 75 grados o mayor de 105 grados, el Director de Obras Privadas podrá fijar ochavas menores y aun suprimirlas cuando el ángulo alcance los 135 grados. Queda terminantemente prohibido hacer reparaciones o alteraciones de cualquier género, tanto interiores como exteriores de los edificios que se hallen fuera de la línea municipal o no tengan ochava reglamentaria, o sean de mampostería asentada en barro.

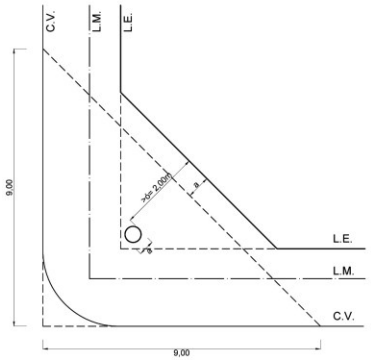
7.2.1.1.a



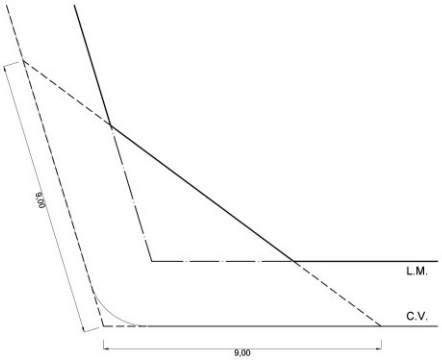
7.2.1.1.b



7.2.1.1.c



7.2.1.1.d



7.2.1.4.
Por fuera de la línea de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

7.2.1.5.
Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que (Gráfico 2.1.4.c):
a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,65 (cero coma sesenta y cinco) metros de diámetro máximo hasta 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el suelo.
b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las "líneas de edificación" y la "línea de ochava".
c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.
d) La fachada sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna.

7.2.1.6.
No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.

7.2.1.7.
En caso de la intersección entre calle vehicular y pasaje peatonal, no es obligatoria la realización de ochava. En el caso de las calles peatonales comprendidas en el Área Central, se deberá respetar la obligación de materializar la ochava.

7.2.1.8.
En caso de intersección de dos calles vehiculares, cuando una o ambas posean un ancho igual o menor a diez (10) metros, la dimensión mínima de la ochava se podrá reducir quedando determinada por la unión de dos puntos que se logran al cortar la línea de cordones concurrentes, a la distancia de 7.00 mts. a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.

7.2.1.9.
Cuando una Línea divisoria entre predios intercepte una línea de ochava, la traza de este debe respetarse en cada predio.
No se podrá volar por fuera de la línea de ochava hasta la prolongación de las dos Líneas Municipales cuando la intersección de éstas diste menos de 0,70 m. de la línea del cordón de la vereda.
En zona de ochava en ningún caso podrá haber ingreso de vehículos.

7.3. DE LAS CERCAS Y ACERAS

7.3.1.
GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS

7.3.1.1.
OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS
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 cerca y la acera de acuerdo a este Código. Los propietarios sobre calle pavimentada acordonada, están obligados a construir la vereda de material antideslizante u otro material aprobado por la Dirección de Obras Privadas con arreglo a las siguientes disposiciones.

a) Pendiente transversal comprendida entre el 2 y 2,5 por ciento.
b) Contrapiso de hormigón de cascote ¼ -1 -3 (cemento, cal arena, cascote de ladrillo), con un espesor mínimo de 0,08 metros.
c) Sobre el Contrapiso se colocará el piso correspondiente. la Dirección de Obras Privadas fijará en cada zona el tipo de solado y color y forma de colocación una vez fijado no se podrá cambiar.
d) Todas las veredas llevarán juntas de dilatación longitudinal de 0,02 m de ancho junto al cordón y una transversal cada 10 (diez) mts como máximo, si el frente del terreno tiene menos de 10 (diez) mts llevará junta de dilatación en cada extremo de vereda.

e) El acceso para vehículos será estrictamente indispensable y construido con el mismo material, la rampa de acceso hasta alcanzar el nivel del resto de la vereda será de una extensión máxima de 0,60 m desde el borde interior del cordón con autorización de la Dirección de Obras Privadas para vehículos pesados podrá hacerse otro tipo de acceso.

f) En todas las veredas que se construyan, se dejarán cazuelas correspondientes para la colocación de plantas, estos serán 0.80 x 0.80 sin contar el reborde anterior del cemento y 0.10 mts. de ancho. La separación entre el borde anterior de la cazuela y el inicio del cordón será de 10 cm.

7.3.1.2.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS

Si a pesar de lo descrito, el propietario no hubiere comenzado trabajos de construcción de aceras, la Municipalidad podrá ejecutar su construcción con cargo para aquel, ya fuera por unidad, por grupos o zonas. Una vez efectuados los trabajos, de lo cual se dará aviso en forma general y con la debida anticipación a los propietarios, se entregará el certificado de la obra realizada a aquellos.

7.3.1.3.

CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación no se hubiere solicitado permiso de obra deberá procederse a la construcción de la cerca y aceras definitivas dentro de los quince (15) días. Si se hubiere solicitado permiso de construcción y no se hubiere iniciado la misma, deberá colocarse en la L.M. una valla provisoria con las características previstas en este Código y ejecutarse un solado transitable sobre la acera. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, los trabajos podrán ser realizados por la municipalidad por cuenta del propietario del inmueble, previa intimación en obra dentro de las cuarenta y ocho (48) horas. Denegado el permiso de obra producido su desistimiento o declarado caduco el permiso otorgado, se procederá como establece en "Plazo para ejecución de cercas y aceras.

7.3.1.4.

La falta de higienización de los baldíos, aunque tuvieren su respectiva cerca y acera, será penada con multas que estarían condicionadas a las zonas establecidas. En caso de no efectuarse la higienización, la Municipalidad lo hará por cuenta y cargo del propietario.

7.3.1.5.

La Dirección de Obras Privadas determinará para las distintas zonas de la ciudad, los tipos de cercas y aceras a ejecutarse.

7.3.1.6.

TIPOS DE CERCOS

A) El cerco reglamentario tendrá 1.80 m de alto, medido desde el nivel de vereda, con puerta de 1.00 m de ancho que permita el acceso para la limpieza.

Se construirá de ladrillos comunes, en bloques de hormigón o cerámico de 20 x 20 x 40 cm u otro material aprobado por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

En el primer caso se asentaran los ladrillos con mortero de cal y arena; con columnas de mampostería de 30 x 30 cm. cada 3.00 m aproximados sobresalientes hacia el interior del terreno. Alternativa de H° A°.

Los cimientos tendrán 30 cm. de ancho y 20 cm. de alto, rellenos con H° de cascotes en una proporción 1:3:6:10 (cemento –arena -cascotes de ladrillos y cal).

Capa aisladora: Se construirá 5 cm. por encima del nivel de vereda con mortero 1:3 (cemento - arena) terminado el estuque.

Puede emplearse hidrófugo en el agua de amasado (1 Kg. c/10 Lts. de agua)

Revoque no se exige. Se deberá bolsear y blanquear o limpiar las juntas y blanquear a la cal, no se permitirán inscripciones o propagandas sobre la pared o la colocación de carteles aplicados sobre el cerco, salvo expresa autorización municipal, en cuyo caso se inscribirá el número correspondiente al Expte.

El portón de acceso, podrá ser de chapa o madera, en estado y cierre mediante candado o cerradura común.

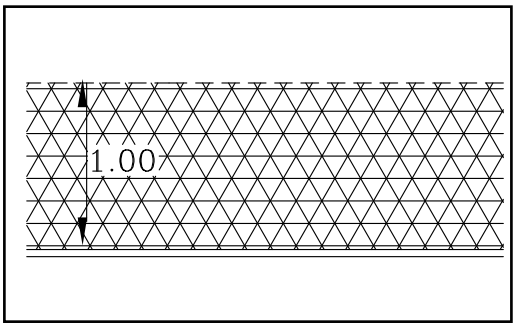
B) A los dos tipos anteriormente descriptos en el punto referente al material a emplear en la construcción del cerco, se agregara la variante siguiente: el empleo de elementos premoldeados de hormigón tipo Standard (placas y columnas).

Además de las alternativas anteriores, se podrá cercar los terrenos mediante alambrado tipo olímpico, compuesto de

a) Base mampostería de bloques (una hilada).
b) Columnas premoldeadas con quiebre superior de alambres de púas.

c) Tejido de malla galvanizada romboidal de 2 x 2 y tensores de planchuela.
d) Tres hilos de alambre de púas en la parte superior en el lado interior del terreno.

Cuando la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS observe la existencia de cercos y veredas en mal estado o que no estén dentro de la reglamentación de esta ordenanza notificará al propietario o encargado para que sea puesto en condiciones fijándose plazo para ello. La Dirección de Obras Privadas fijará el plazo de ejecución de los cercos y veredas de acuerdo a esta ordenanza. A su vencimiento ordenará su ejecución por cuenta del propietario haciéndose efectivo su cobro por vía de apremio. (Ver Grafico C)



7.3.1.7.

UBICACIÓN DE LAS CERCAS

1) En todos los predios no edificados, la cerca se ejecutará siguiendo la L.M.
2) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda
3) Todo propietario de un edificio retirado de la L.M. podrá no cumplir con la obligación de cercas, siempre que dicho retiro este cubierto por un solado o jardín y la línea municipal será definida con un cordón de 0.15 m de alto como mínimo.

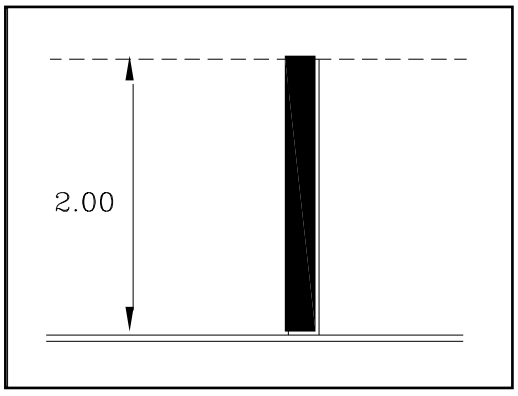
En los terrenos edificados, la cerca quedará a cargo del proyectista.

En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos antiestéticos, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS obligará a construir una cerca capaz de impedir la visual desde la calle.

7.3.1.8.1.

PAREDES DIVISORIAS

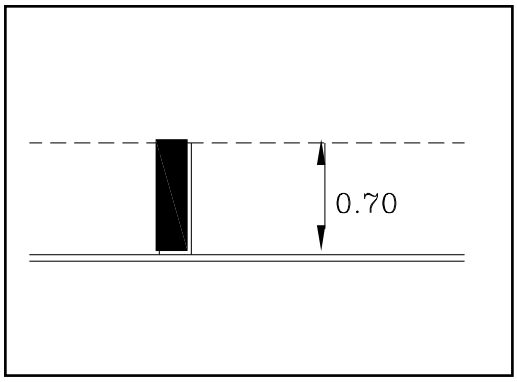
De acuerdo al Art. 2729 del Código Civil, se establece una altura mínima de las paredes divisorias de (2,00 mts) dos metros, medidos sobre el solado o terreno natural accesible más alto adyacente a la pared divisoria.



7.3.1.8.2.

PAREDES DIVISORIAS ENTRE JARDINES OBLIGATORIOS AL FRENTE SE ASIMILAN A VERJAS

No podrán adosar gabinetes de Súper gas, o cualquier otro elemento opaco que sobrepase la altura permitida de 0,70 m medidos sobre la vereda.



7.3.1.9.

TIPOS DE ACERA

a) De mosaico calcáreo de 0.15 m por 0.15 biselados en todo su perímetro, o baldosones de piedra lavada. Los mosaicos serán con un espesor de pastina no menor de 3 mm.
b) Baldosón de piedra lavada o similar.
c) De hormigón elaborado con cemento, arena y cascotes de ladrillo en un espesor no menor de 0.15 m y con superficie rugosa antideslizante.
d) Vereda de firme natural en suelo cemento compactado.
e) Otro material autorizado por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

7.3.1.10.

No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales, ni salientes sobre acera. La superficie de la acera deberá estar libre de obstáculos y malezas, y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana.
La Dirección de Obras Privadas evaluará los casos especiales.

7.3.1.11.

A los fines de la renovación de aceras, considerase que una acera esta fuera de uso:
a) Cuando en calles o avenidas pavimentadas no fueren de mosaico calcáreo como mínimo.
b) Cuando por el uso han perdido sus características antideslizantes.
c) Cuando no hay uniformidad de colores por haber sido cambiados parcialmente los mosaicos.
d) Cuando presenten salientes o escalones transversales o longitudinales, que no mantengan la uniformidad de perfil longitudinal y transversal.
e) Cuando no exista uniformidad de pendientes y los mosaicos y contrapisos se han levantado por raíces u otras causas ocasionadas por su uso.

7.3.1.12.

CORDONES

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

7.3.1.13.

ACERAS ÁRBOLADAS

Establécese para todos los propietarios de terrenos dentro del municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia en la calle que indique la Municipalidad a ejecutar cazuelas para arbolado en la parte de la vereda correspondiente a los frentes de sus propiedades y su ubicación será indicada por la Municipalidad en cada caso. Las dimensiones de estas cazuelas serán de 0.65 x 0.65 m y las especies de vegetales serán determinadas por la Secretaría de Servicios Públicos.

7.3.1.14.

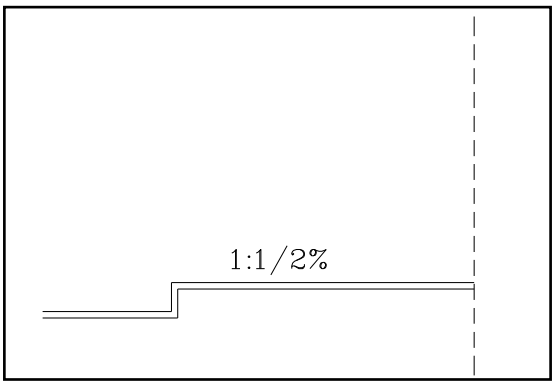
ACERAS CON ESPACIOS VERDES

Si la acera tiene un ancho superior a 2,50 m y la Dirección de Obras Privadas por el carácter del barrio así lo resuelve, se podrá pavimentar solamente 2,50 m dejando el resto para franja verde. En las esquinas las aceras serán totalmente pavimentadas siguiendo la prolongación de las líneas municipales.

7.3.1.15.

PENDIENTES EN LAS ACERAS

Las aceras tendrán una pendiente de 1 1/2%.



7.3.1.16

RAMPAS PARA DISCAPACITADOS

En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas, con las siguientes dimensiones: ancho mínimo 0,90 m; pendiente máxima de 12 %, pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. de altura máxima entre calzada y rampa. El solado será antideslizante (gráfico Nº 3).
Estas rampas deberán llevar en todo su perímetro un ancho de 0,50 (gráfico 5-6) un solado especial.
Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada. (gráfico Nº 6).
Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.

GRAFICO Nº 5

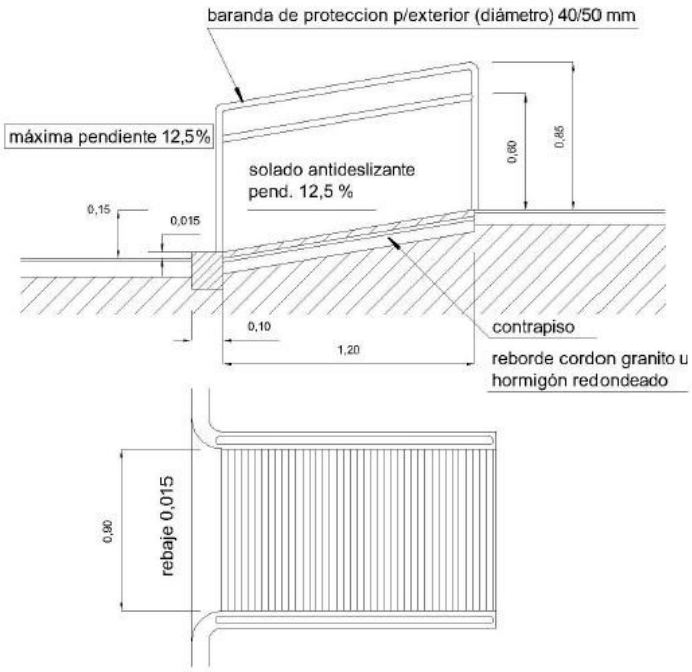
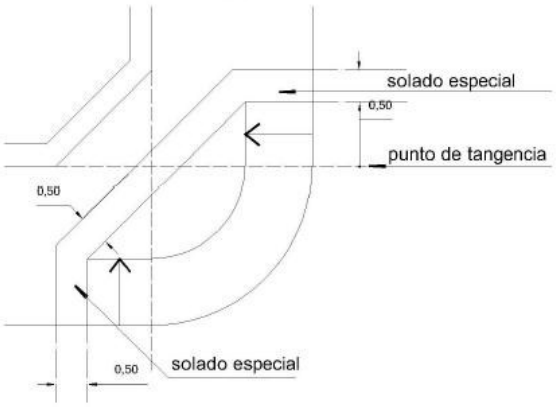


GRAFICO Nº 6



8. DE LAS FACHADAS

8.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

8.1.1.
FACHADAS PRINCIPALES
Es obligatoria la presentación de los planos de fachadas en los que se dejará constancia expresa, de los materiales y sus acabados. Antes de introducir modificaciones o alteraciones presentar un plano de las mismas salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material de alguna parte, en cuyo caso, bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

8.1.2.
FACHADAS SECUNDARIAS. TANQUES. CHIMENEAS. VENTILACIONES. TORRES Y CONSTRUCCIÓNES AUXILIARES.
Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya estén sobre el edificio o aislada se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano de fachadas.

8.1.3.
TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS
El propietario de toda edificación nueva está en la obligación de dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista desde la Vía pública, Vías ferroviarias, canales, ríos etc. Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la Vigencia del presente Código y su tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la Comisión Asesora.

8.1.4.
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 fachada principal.
Los conductos de desagües pluviales y desagües que pertenezcan a artefactos acondicionadores de aire podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder en un todo con el estilo de la misma.
Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos y no podrán bajo ningún concepto descargar inmediatamente en las aceras ni sobresalir de la Línea Municipal.

8.2.
LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADA

8.2.1.
SALIENTES EN FACHADAS
En los primeros 2,50 mts. no se permitirá ninguna clase de salientes antepecho ni escalón por fuera de la L.E. en vereda y tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas, portones o ventanas que abran para afuera. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más de cero coma cero dos (0,02) metros fuera de la Línea Municipal.
Arriba de los 2,50 m de altura y cuando la calzada tenga 8,00 m de ancho o más, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de L.M. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, que tengan un saliente o vuelo máximo de 0,30 m

8.2.1.1.
SALIENTES DE BALCONES
Los balcones en los pisos altos y hasta los 6,00 m podrán tener un saliente de la L.M. de acuerdo a los anchos de calles, de 12.00 m a 15.00 m (1,00 m), mayores de 15.00 m (1.50 m). Estos balcones podrán llegar hasta 0.15 m de la línea divisoria de la propiedad. 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 a cordón de la vereda distante 0.50 m de la misma. En calles menores de 12,00 m no podrán tener saliente de balcones.

8.2.1.2.
CUERPOS SALIENTES CERRADOS O CUBIERTOS
No se permitirán cuerpos cerrados o superficie cubierta que avancen por fuera de la Línea Municipal.

8.2.1.3.

SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS

a) Un alero o marquesina de piso bajo basamento se mantendrá por encima de los 2,50 mts. medidos sobre el nivel municipal; su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 1,50 m inclusive en las esquinas pudiendo construirse de eje a eje medianero. Estos aleros deberán respetar el arbolado urbano.
Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes de apoyo. En caso de llevar vidrios, estos serán armados e incorporados a la estructura.
b) Un alero en piso de alto podrá tener un saliente de la L.M. equivalente a 0,50 m
c) La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma del voladizo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el Servicio Público.
d) Por debajo de los 6.00 mts. los aleros o marquesinas cumplirán con lo exigido en él titulo Salientes de Balcones

8.2.1.4.

CARTELES Y LETREROS SALIENTES DE LA LÍNEA MUNICIPAL

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:
a) Los carteles o letreros sean luminosos o no, no podrán estar ubicados a una altura inferior a 2,50 m medidos desde el nivel de vereda hasta la parte inferior del cartel siempre y cuando no sobrepasen la línea de cordón de vereda.
Los carteles que pasen de la línea de cordón de la vereda hacia la calzada podrán superar esta línea en un máximo de 2,00 m y no podrán estar ubicados a una altura inferior a 4,50 m medidos desde el nivel de vereda hasta la parte inferior del cartel.
b) Deberán fijarse empotrados en fachada y podrán tener tensores cuando estructuralmente lo requieran.
c) No podrán colocarse apoyos, columnas o soportes de ningún tipo fijados directamente en cualquier sector del espacio público o a cualquier elemento perteneciente al mismo.
d) En todos los casos, la estructura estará calculada a la acción del viento, según el Reglamento CIRSOC 102 "Acción del Viento sobre las Construcciones".
e) La ubicación de los carteles deberá respetar el arbolado existente.
f) Deberán colocarse a, por lo menos, 1,00 metro de las líneas divisorias de predios y/o medianeras inmediatas colindantes.
g) Deberán estar a no menos de 1,00 m de líneas, cables, cajas, caños, postes, etc., del servicio público.

Deberá gestionarse su permiso según lo establecido en el presente Código y ser autorizados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, obteniendo la autorización de su colocación mediante Decreto emitido por el D.E.M.
Deberán presentarse los proyectos ante la empresa prestadora del suministro de energía eléctrica, la cual emitirá un certificado de factibilidad evaluando la ubicación del elemento propuesto en base al trazado de su red en la vía pública de acuerdo a las normativas en vigencia.

8.2.1.5.

AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código solo se permitirá cuando no se afecte a la composición arquitectónica del edificio y estética del lugar.

8.2.1.6.

ARTEFACTOS CLIMATIZADORES VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Por arriba de los 2,70 metros medidos desde el nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,40 del plomo del paramento.
Dichos artefactos no podrán encontrarse directamente expuestos o al alcance de las personas aún encontrándose dentro delos límites del lote en caso de encontrarse sin limitación el espacio público con el área de retiro de la edificación.
No podrán sobresalir tampoco de la Línea Municipal, por debajo de la altura indicada, sombreretes de ventilación de calefactores o cualquier artefacto que mediante combustión generen emanaciones de gases y calor que deban ser ventilados al exterior.

8.3.

TOLDOS

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido y recogido de la vereda.

8.3.1.

PERFIL DE LOS TOLDOS

En el frente de los edificios los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00 m de la parte más baja, y su vuelo podrá alcanzar hasta 0.70 m del cordón de la vereda y con un mínimo de 2,00 mts. de paso peatonal libre.

8.3.2.

SOPORTES VERTICALES - LARGUEROS Y TENDIDO DE LOS TOLDOS

Cuando los toldos sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0.70 m del cordón de la vereda y distanciados entre sí un mínimo de 2,50 mts.

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

8.3.3.

PLEGADO DE LOS TOLDOS

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de la fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén si hubiere guarda toldos, estos deberán armonizar con la composición de la fachada.

8.3.4.

TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles.

8.3.5.

VISIBILIDAD DE SEÑALES

En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

8.3.6.

RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES

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

9.

DE LOS PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

9.1.

PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

9.1.1.

CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

Los patios se clasifican en:
Los patios de primera categoría
Los patios de segunda categoría

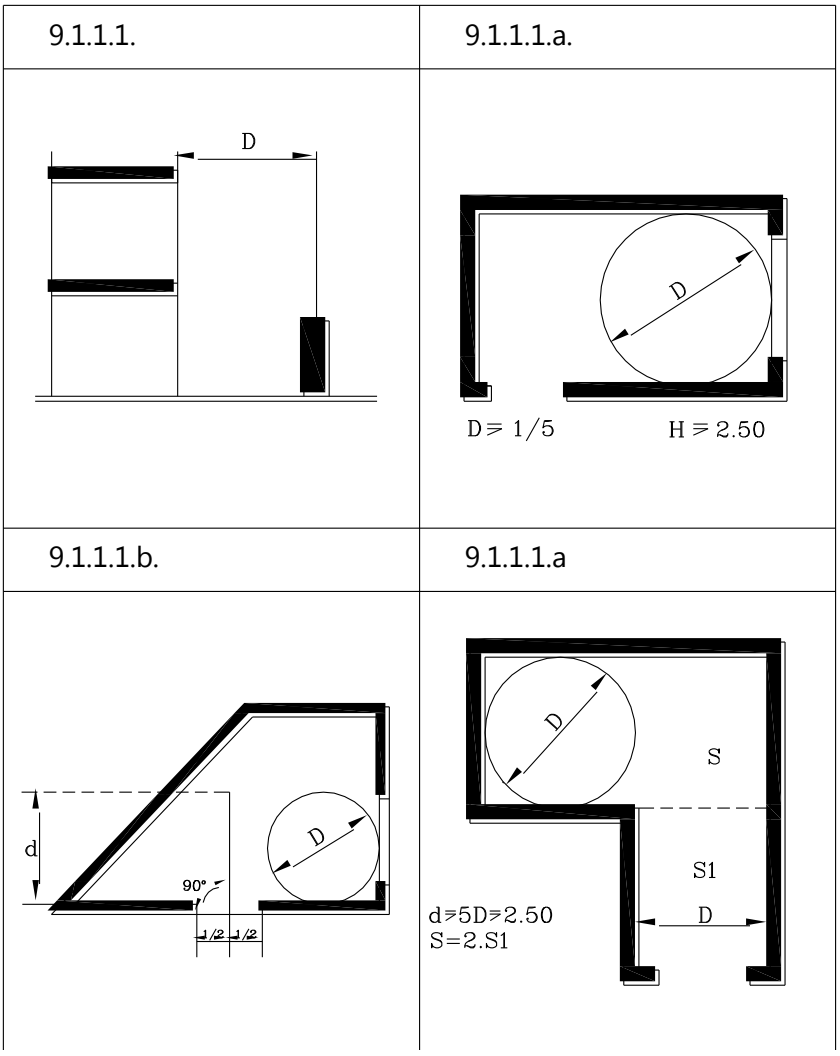
9.1.1.1.

PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:
a) Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D", siendo H la distancia del piso local a ventilar en el arranque del patio hasta el respectivo nivel de techo.

$$D = \frac{1 \times H}{5}$$

b) Poder medir el mismo valor "D" en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esa categoría, cualquiera sea la forma del patio.
c) No dar a "D" un valor inferior a 2,50m.



9.1.1.2.

DISMINUCIÓN DEL VALOR "D" EN PATIOS

El valor D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

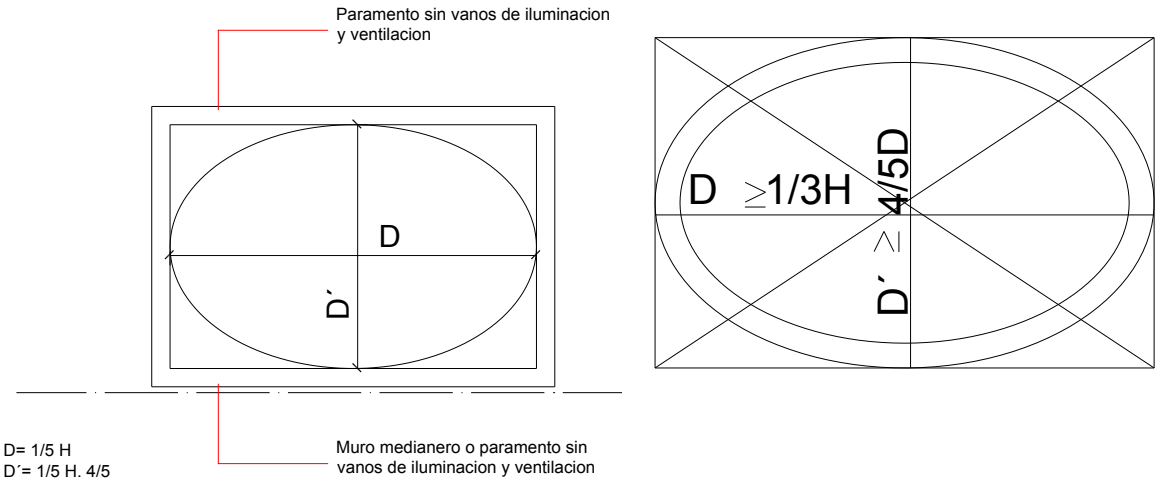
a) El valor D podrá ser disminuido si el patio estuviere con uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública u otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana.

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

En ambos casos el nuevo valor D llegará hasta 4/5 del valor calculado, pero nunca será inferior a 3,00 (tres) 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 al 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 P no supere el ½ de frente F.



9.1.1.3.

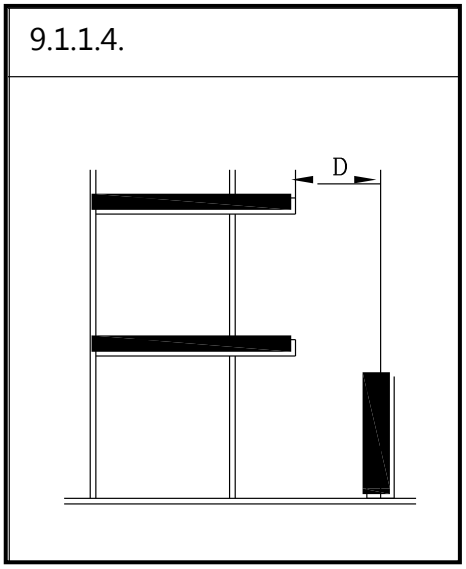
PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro.

9.1.1.4.

FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

Se tomarán en la proyección horizontal del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros voladizos, etc.



9.1.1.5.
ACCESO A LOS PATIOS
Los patios serán accesibles para su limpieza.

9.1.1.6.
DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS
Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados; formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas. La cerca que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2.00 m. La dimensión mínima de cada uno de los patios, será de 4,5m2 y un lado mínimo de 1,80 m para ser patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño.

9.1.2.
PROHIBICIONES RELATIVAS A LOS PATIOS

9.1.2.1.
PROHIBICION DE REDUCIR PATIOS
No se podrán dividir fincas, si como resultante de ello afectaren las dimensiones de los patios salvo que se establezca servidumbre real.

9.1.2.2.
PROHIBICIONES DE CUBRIR PATIOS
Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material salvo toldos corredizos por quien tenga el uso real del patio.

9.2.
POZO DE AIRE Y LUZ
Podrán construirse siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior a 1,50 mts. y su superficie mínima de 4.00 m2. Su destino será de ventilación auxiliar no computable de los locales no habitables. Deberá obligatoriamente ser accesible.

10.
DE LOS LOCALES

10.1.
CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

a) Locales habitables de primera categoría: Se encuentran dentro de estos aquellos ambientes de uso habitual como estar, cocina, comedor, dormitorios, etc.
b) Locales habitables de segunda categoría: Son aquellos en que se realizan tareas esporádicas o periódicas.
c) Locales no habitables: Aquellos como cuartos de baños, letrinas, toilettes, depósitos, despensas entre otras.
d) Locales comerciales e industriales: Aquellos como: oficinas, salón de ventas, galpones, etc.

Se entiende por kichenette a los efectos de la presente Ordenanza, el mueble modular mínimo que permita el preparado de comidas y lavado de vajilla. Debe estar abierto totalmente a un local que ventile a un patio de 1ª Categoría.

10.2.
DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES

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

Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente.

Cuadro 10.2.

Local	Lado Mínimo (m)	Área mínima (m2)
Cuando la unidad posea un sólo local, tendrá*	3,00	15,00
Cuando la unidad posea más de un local, comedor o estar, tendrán	2,70	10,00
Cuando comedor y estar se integren en único ambiente tendrá	2,70	14,00
Cuando posea un solo dormitorio el mismo tendrá	2,80	10,00
Cuando posea dos dormitorios uno podrá tener	2,20	6,20
Cuando posea más de dos dormitorios, uno de ellos podrá tener	1,80	5,00
Cuando el local comedor esté integrado a la cocina, el mismo podrá reducirse a	2,50	13,00
Dimensión mínima de baño con ducha	1,10	2,60
Cocina	1,50	2.40
Kitchenette	0,60	1,20

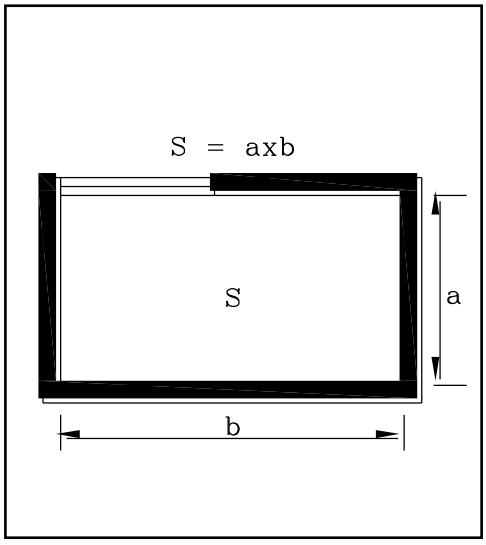
* se excluyen aquellos destinados a baños, cocinas y lavaderos.

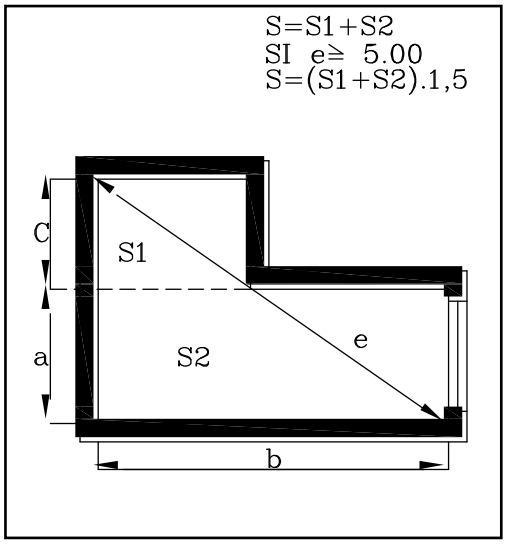
10.3.
DE LA ILUMINACIÓN VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

La superficie y ventilación estará supeditada al destino, superficie y forma del local.
V = área de ventilación
I = área de iluminación
S = superficie o área del local

Cuando desde la ventana hasta el patio más alejado del local haya más de 5.00 mts. los valores indicados se multiplican por 1,2.
En los locales con entresuelo, para obtener el valor "S" se sumara la superficie del local más el entresuelo.

10.3.1.
DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
Se consideran las siguientes condiciones, para la iluminación y ventilación de locales:
Condición 1: De iluminación y ventilación directa al exterior.
2: De iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta.
3: De ventilación lateral o cenital.
4: De ventilación por medios mecánicos.
5: De ventilación de baños en planta baja o subsuelo.
6: De ventilación de locales de comercio en pasajes.
7: De ventilación por tubo 0.01 m2. de sección.
8: De ventilación por tubo de sección proporcional a la superficie del local.
9: De ventilación por tubo común a varios locales.



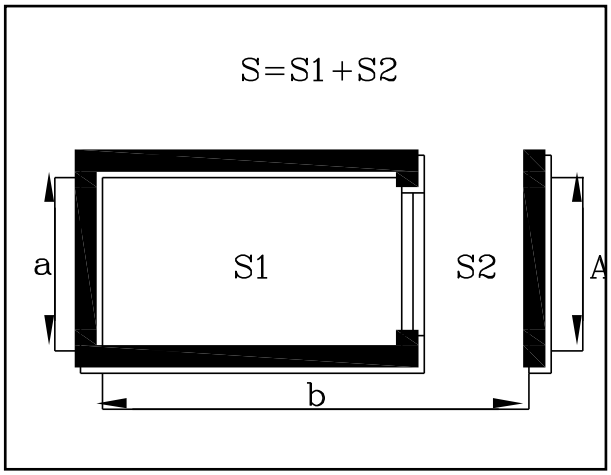


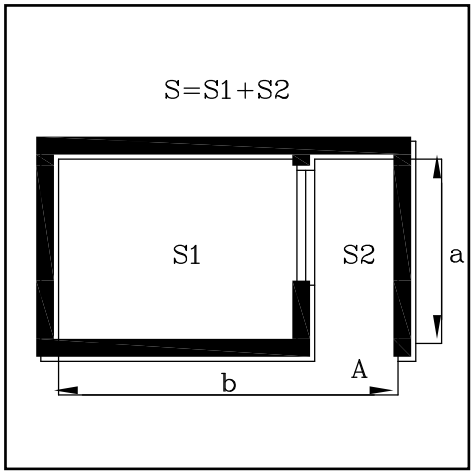
10.3.1.1.
CONDICIÓN 1
De la iluminación y ventilación directa al exterior la superficie de iluminación será de I = 1/10 de la superficie del local y la superficie de ventilación será de 50% de la superficie de iluminación.

$$I = \frac{1}{10}.\ S \qquad V = \frac{I}{2}$$

10.3.1.2.
CONDICIÓN 2
De la iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta. La superficie mínima de iluminación deberá ser igual a 1/lO de la suma de la superficie propia (S) más la superficie cubierta (S 1).
La superficie mínima de ventilación será el 50% de la superficie de iluminación.
El vano "A" de la parte cubierta hacia el exterior, no será inferior a 4 veces el valor de la superficie de iluminación.

$$I = \frac{1}{10}\ (S\,1 + S) \qquad V = \frac{1}{2} = 4\,I$$





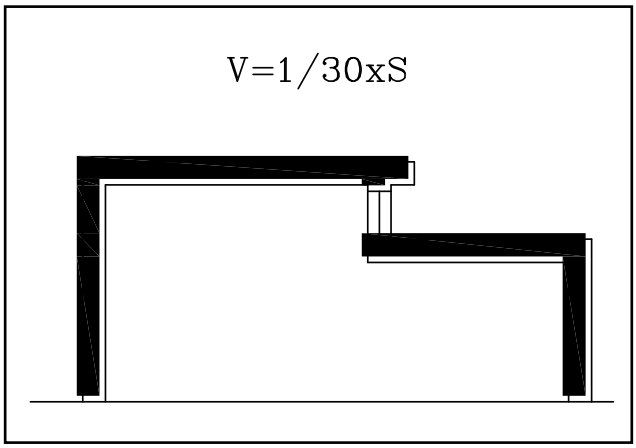
10.3.1.3.

CONDICIÓN 3

De la ventilación lateral o cenital.

La superficie mínima de ventilación lateral o cenital será de l/30 veces el valor de la superficie propia; no pudiendo ser el valor obtenido inferior a 0.25 m2.

$$V = \frac{1}{30} \cdot S$$ **Valor mínimo V = 0.25 m2.**



10.3.1.4.

CONDICIÓN 4

De la ventilación por medios mecánicos.

En los locales de espectáculos donde además de la ventilación natural tendrá ventilación mecánica que asegure diez (10) renovaciones de aire por hora, también podrá utilizarse para local de baños en planta baja o subsuelos.

Ventilación mecánica min. = 10 renov . p/hora (Espect. Public.)

10.3.1.5.

CONDICIÓN 5

De la ventilación de baños ubicados en planta baja o subsuelo. Estos deberán tener como mínimo la boca de salida de ventilación o vano a 2.00 m encima del nivel de la vereda en la vía pública o del nivel de piso de patio a que se ventile.

10.3.1.6.
CONDICIÓN 6
De iluminación y ventilación de locales de comercio o pasaje. El pasaje se considera como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla con las condiciones 3 u 8, ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje.

10.3.1.7.
CONDICIÓN 7
De la ventilación por tubos independientes para cada local. Sección 0.03 m2 -- 10 x 30 cm2.
El conducto tendrá una sección mínima de 0.03 m2. siendo la dimensión mínima de una de los lados de 10 cm.
La altura mínima del conducto será de 2.00m.

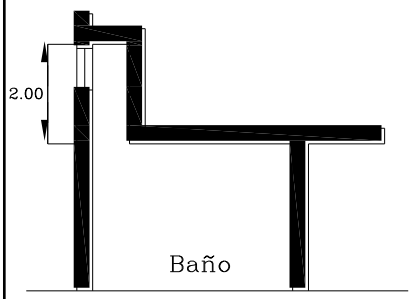
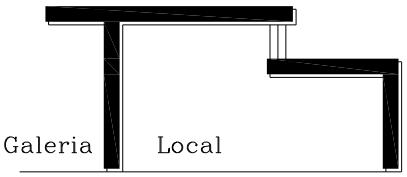
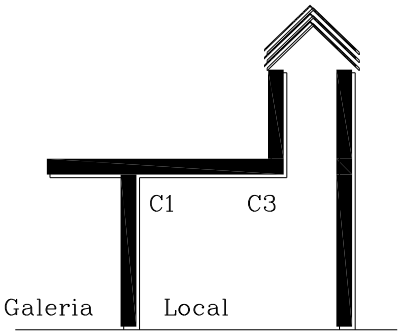
10.3.1.8.
CONDICIÓN 8
De la ventilación de los tubos independientes, para cada local y sección proporcional a la superficie del local.
E1 conducto tendrá una sección transversal mínima de 1/400 de la superficie del local.
Cada tubo tendrá una sección mínima de 0,03 m2. y máxima de 0.20 m2.
El lado mínimo del conducto será de 10 cm.

10.3.1.9.
CONDICIÓN 9
De la ventilación por tubo común a varios locales.
El conducto será para unificarlos dos (2) o mas tubos de la/ condición 7.
Su sección mínima no será inferior a 0.20 m2. con mecanismos de tiraje automático
Al igual que en las condiciones 7 y 8; deberán estar a una altura mínima de 2.00 m y el remate en azotea, distará no menos de 9.20 m de cualquier parapeto.

10.3.2.
VENTILACIÓN MECANICA
La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos en edificios, no releva del cumplimiento de las descripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos. Salvo aquellos en los que indica expresamente que ventilarán por medios mecánicos.

10.3.3.
VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN CASOS ESPECIALES
En los casos no contemplados en este Código. La DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS resolverá sistemas a adoptar.

10.3.4.
ATRIBUCIÓN DE LA DIRECCIÓN PARA CLASIFICAR LOCALES
La determinación del destino de cada local será lo que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no lo que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Obras Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio. Esa dirección asimismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intersección de una división futura.

10.1.1.7.	10.1.1.7.	C1	C3
			
10.1.1.7.	C1	C3	
			

10.3.5.
TABLA DE ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

	UBICACIÓN DEL VANO				
DESIGNACION DE LOCAL	**Via Publica**	**Patio 1° Categoria**	**Patio 2° Categoria**	**Tubo de Ventilacion**	**ALTURA MINIMA DEL LOCAL**
Ante-cocina	1,2 o 3	1,2 o 3	1 o 2	No	2,40
Auditorio	No requiere			7,8,9 o mec.	3,00
Aula	1 o 2	1 o 2	No	No	3,00
Autopsia	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Archivo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Baile (salon)	1 o 2	1 o 2	1 o 2	8	3,00
Baño (familia)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,10
Baño colectivo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Baño PB o sotano	5	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,10
Banco (salon)	1 o 2	1 o 2	No	mecanica	3,00
Biblioteca publica	1 o 2	1 o 2	No	mecanica	3,00
Caldera (salas)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,20
Capilla e Iglesia	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	3,00
Cirugia (sala)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	3,00
Cine	mecanico				3,20
Cocinas en edificios no residenciales y residenciales de viv. Transitoria y no familiar	1,2 o 3	1,2 o 3	1 o 2	No	3,00
Cocinas y Kitchenete	1 o 2	1 o 2	1 o 2	No	2,10
Cocinas de restaurantes	1 o 2	1 o 2	1 o 2	8	2,40
Comedor	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Comedor c/ equip. Cocina	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Conciertos	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Consultorios	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,20
Corredor	No requiere				2,20
Cuartos de costura	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,40
Cuartos p/ planchar	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,20
Cuartos ropero (vestidor)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,20
Deportes (local)	1, 2	1, 2	1 o 2	No	2,40
Deposito no comerc.n/indust.	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,40
Deposito explosivos. o infl.	No requiere	3	3	7, 8 o 9	2,40
Deposito prod. Medic.	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Despensa (familiar)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7,8 o 9	2,20
Despensa club/ restaurant	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,20
Deposito comer. O industrial	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Dormitorio	1, 2	1, 2	No	No	2,40
Escritorio	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Estadios cubiertos	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	No	3,00
Estar	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Espera	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Escalera (familiar)	No requiere				2,20
Escalera departamentos	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,40

Escalera oficinas	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,40
Escalera espacios publicos	No requiere				2,40
Escaleras presurizadas	s/ especif.				2,40
Exposiciones (salas)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Entrepisos	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,20
Foyer teatro	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	3,20
Galerias de Arte	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Galerias comerciales	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Gimnasio	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,80
Guardacoches colectivo	No Requiere			7,8,9 o mec.	2,20
Guardacoches privado	No requiere				2,20
Hall	No requiere				2,20
Habitacion p/ servicio	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Laboratorio Fotografico	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Laboratorio Fisico-Quimico	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8 o mec.	2,40
Lavadero (familiar)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,20
Lavadero com.- Tintoreria	1 o 2	1 o 2	1 o 2	No	2,40
Local de porteria	1 o 2	1 o 2	1 o 2	No	2,40
Local comercial	1 o 2	1 o 2	No	mecanica	2,40
Local de trabajo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	No	2,40
Local comer. En pasaje	6	6	6	6	2,40
Morgue	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8 o mec.	2,40
Museo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8 o mec.	3,20
Natatorio Cubierto	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1 o 2	No	3,00
Nursery	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,40
Office trab. Restaurant	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Office	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7,8,9 o mec	2,40
Palier en edif. Residenciales	No Requiere				2,20
Panaderia	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Quincho	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Quiosco	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Rayos X (Sala)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8 o mec.	2,40
Sala de convenciones	No requiere	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7,8,9 o mec	3,00
Sala de espera anexa a oficina o consultorio	No requiere				2,40
Sala de grabacion					2,40
Sala de internacion	1 o 2	1 o 2	1 o 2	No	2,40
Salas de Juego	1 o 2	1 o 2	No	mecanica	3,00
Sala de lectura	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Sala de musica	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Sala de partos	No requiere			7,8,9 o mec	3,00
Sala de proyeccion	No requiere		1, 2 o 3	7,8,9 o mec	3,00
Sala de terapia intensiva	No requiere		1, 2 o 3	7,8,9 o mec	3,00
Salon de actos	1,2 o 3	1,2 o 3	No	No	3,00
Subest. Transfor. De elect.	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,00
Tocador	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,20
Teatro	No requiere			mecanico	3,20
Vestibulo	No requiere				2,20
Vestuario Colectivo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40

11.
DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

11.1.
CONDICIONES GENERALES.

Todo edificio o parte de él que incluya más de dos unidades de uso independiente y todo ámbito cubierto o no que implique un uso público o masivo, tendrá que cumplir con las condiciones mínimas fijadas por la presente Ordenanza, para sus distintos medios de evacuación de modo tal que asegure una rápida evacuación de sus ocupantes.
En los lugares de afluencia masiva de público la Municipalidad queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en el presente Capítulo.

Los medios de evacuación deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales:

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

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

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

d) En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.
En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc., con un ancho mínimo de cero metro sesenta centímetros (0,60 m). No obstante deberá contarse con una salida de emergencia independiente a la vía pública.

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

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

11.2.
CLASIFICACIÓN DE MEDIOS DE EVACUACIÓN

Tipos de medios de evacuación de edificios. A los efectos de su dimensionado se consideran los siguientes tipos:
1) Puertas en general.
2) Pasajes, pasillos, pasos o galerías.
3) Escaleras, escaleras mecánicas rampas.
4) Ascensores.

11.3.
PUERTA DE SALIDA EN GENERAL CARACTERÍSTICAS

Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma.
La altura mínima libre será de 2.00 mts. y será posible abrirlas rápidamente sin uso de las llaves desde el lado que se produce el egreso.
No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corrediza ni giratoria.

11.3.1.
TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA
Se clasificarán en los siguientes tipos:
1) Puertas de abrir en un solo sentido.
2) Puertas de abrir a vaivén.
3) Puertas giratorias.

No se consideran puertas de salida a las de tipo corredizo.

11.3.1.1.
PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO
Se permitirán en todo tipo de edificios, menos en los de reunión bajo techo y de reunión al aire libre.

11.3.1.2.
PUERTAS DE ABRIR A VAIVÉN
Se permitirán en todo tipo de edificios, y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público

11.3.1.3.
PUERTAS GIRATORIAS
Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles.
El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m y el total de estas, podrá ocupar solo el 50% del ancho exigido para puertas de salida.
El 50% restante se efectuará por puertas no giratorias. Cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

11.3.1.4.
ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA
El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.
A) Para edificios de hasta 500 personas: el ancho total no será menor que X = A.
B) Para edificios de 500 a 2.500 personas: el ancho total no será menor que

$$X = \frac{5.500 - A}{5.000} A$$

C) Para edificios de 2.500 o más personas, el ancho total libre no será menor que X = 0,6 A.
En donde
X = medida del ancho de salida en centímetros.
A = número total de personas.
Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas fórmulas, se aplicarán en: edificios de reunión bajo techos y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de X = 1,50 Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1,3 o sea:

$$X = \frac{X}{3} \text{ con un valor mínimo de O,8O m}$$

11.3.1.5.
FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA
El valor obtenido para los anchos de puertas de salida será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50 m no se consideran en el cómputo.

11.4.
PASAJES - PASOS - PASILLOS - GALERÍAS - ESCALERAS - O RAMPAS DE USO PÚBLICO
Se consideraran como tales, todos aquellos que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.

11.4.1.1.
La determinación del ancho de los pasajes estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.

11.4.1.2.
Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura

11.4.1.3.
Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo se tendrá en cuenta lo establecido en Forma de medir el "Ancho de puertas de salida", no pudiendo reducirse el ancho, del pasaje.

11.4.1.4.
Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, estas serán del ancho del pasaje.

11.4.1.5.
Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchados, no podrán disminuirse hacia la salida aunque se supriman puertas o las vidrieras.
Cuando una edificación sea de uso público tendrá por lo menos una posibilidad de acceso en silla de ruedas a través de rampa con una pendiente máxima de 7 cm. por metro.

11.4.2.
TIPOS DE PASAJES
Se considerarán los siguientes tipos de pasos o pasajes o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

1) Circulación de evacuación de un edificio.
2) Circulación de evacuación en edificios altos de oficinas o residenciales, entre las puertas de las mismas y la circulación vertical.
3) Pasaje o galería comercial de uso público.

11.4.3.
CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN EN UN EDIFICIO
Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de viviendas u oficinas, deberá ser siempre cerrado con una puerta a la calle. Su ancho será determinado por él número de personas a evacuar, calculado según lo establece en "Ancho de puertas de salida". El ancho resultante podría ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades.
El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m. Sobre estos pasos no podrán abrir puertas de locales o negocios ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Si sobre estos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según se establece en (A). No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.

11.4.4.
CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN DE PISOS DE ALTO
Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por él número de personas a evacuar, calculado según "Ancho de puertas de salida".
Si sobre dicho pasaje o galería se ubicaren puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementara 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.

11.4.4.1.
Cuando el largo máximo de estos pasos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberá ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia.

a) Edificios residenciales	L.30.00 m
b) Edificios institucionales.	L.30.00 m
c) edificios p/reunión b/techo	L.45.00 m
d) Edificios p/reunión al aire libre	L.45.00 m
e) Edificios para oficinas	L.45.00 m

f) Edificios Mercantiles	L.45.00 m.
g) Edificios Industriales	L.45.00 m
h) Edificios p/depósitos	L.45.00 m
i) Edificios p/usos peligrosos	L.20.00 m
j) Edificios Educacionales	L.30.00 m

11.4.5.
PASAJES O GALERÍAS COMERCIALES DE USO PÚBLICO

11.4.5.1.
CONDICIONES GENERALES
Se considerará como tales todos aquellos edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales.
Asimismo, podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local situados en los pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

11.4.5.2.
ANCHOS MÍNIMO DEL PASAJE EN GALERÍAS COMERCIALES
El ancho mínimo se determinará en función de una dimensión básica que varía según las diferentes características de los pasajes

a) Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 3,00 (tres) metros.

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

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

d) Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con los siguientes adicionales mínimos:
- 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales. (Gráfico 11.4.5.2.)
- 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den puertas de accesos a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras. (Gráfico 11.4.5.2.)

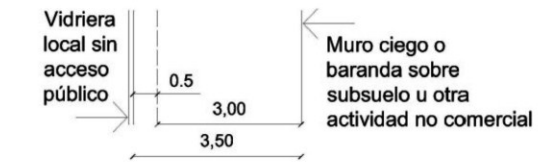
Estos adicionales se calcularán en forma acumulativa.
Las medidas antes fijadas serán de aplicación tanto para las galerías con una o más salidas a una misma calle como a las galerías con salidas a dos o más calles.

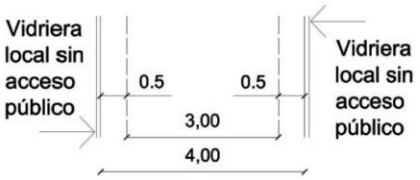
e) Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho de salida mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido en punto 11.3.1.4.

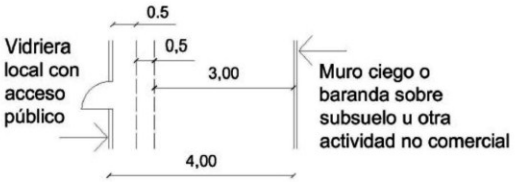
f) Cuando en la galería comercial existan accesos a núcleos de circulación vertical que comuniquen con otras actividades localizadas en pisos altos o en subsuelos, el ancho mínimo del pasaje deberá ser igual o mayor que el ancho de salida exigido en función del número total de personas calculado para las demás actividades, según lo establecido en punto 11.3.1.4.

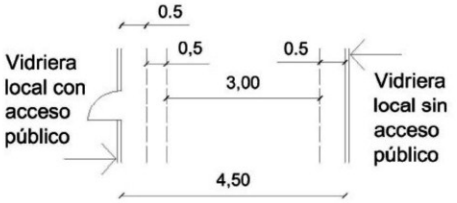
g) En todos los casos, el ancho mínimo del pasaje será el que resulte del mínimo requerido para las actividades en ella localizadas, cuando este último valor resulte superior que el mínimo exigido para el pasaje.

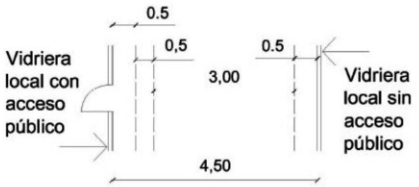
Gráfico 11.4.5.2.

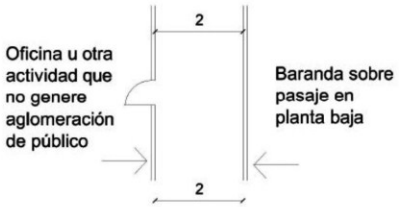


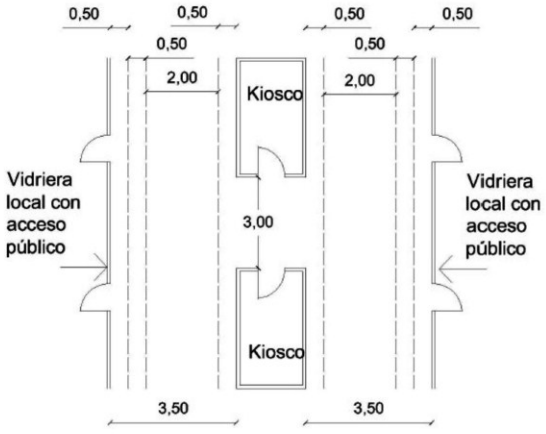


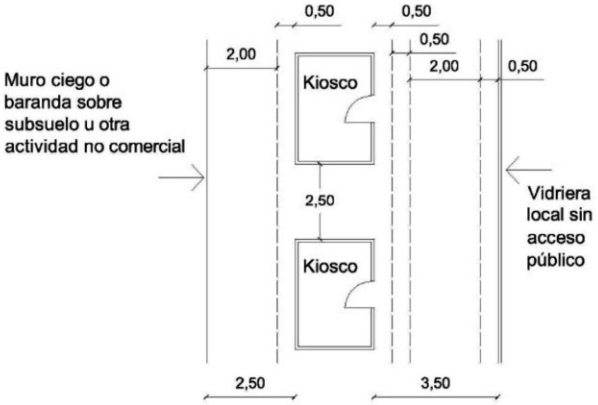


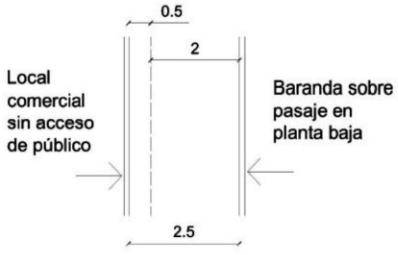


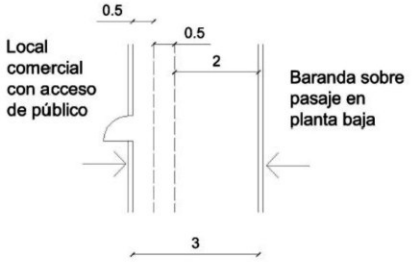








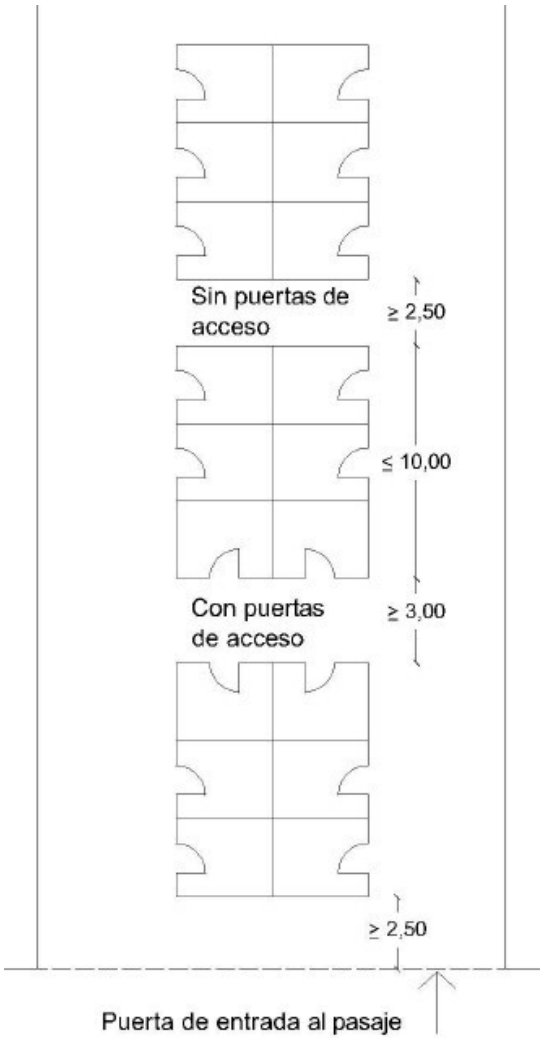




11.4.5.3.
KIOSCOS O GÓNDOLAS EN EL PASAJE COMERCIAL

En casos de galerías comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el pasaje, cada tramo en que éste quede dividido se calculará según lo regulado en punto 11.4.5.2.
La separación de las góndolas o kioscos entre sí tendrán un mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) si no poseen puerta de acceso de público en el tramo de la separación y de tres metros (3 m) si por ese lugar puede acceder público.
Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) hacia el interior del mismo.
En caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no deberá superar los diez metros (10 m) medidos en el sentido longitudinal del pasaje (Gráfico 11.4.5.3.)

Gráfico 11.4.5.3.



11.4.5.4.
OTROS ELEMENTOS
Si hubiese otros elementos ubicados en el pasaje (canteros, fuentes, etc.), el paso libre hacia ambos lados de los mismos se calculará en función de una distancia básica de dos (2) metros, afectadas con los adicionales indicados en punto 4.4.2.

Si los elementos ubicados en el centro del pasaje fuesen árboles la distancia base para el cálculo será de tres con cincuenta (3,50) metros tomados desde el eje de su tronco, pudiendo admitirse dimensiones menores cuando a juicio del Organismo de aplicación, la preservación de especies vegetales preexistentes de valor comprobado así lo justificare, siempre y cuando se respeten las condiciones de evacuación fijadas en punto 4.4.2.

11.5.
ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA DE CARACTER PÚBLICO

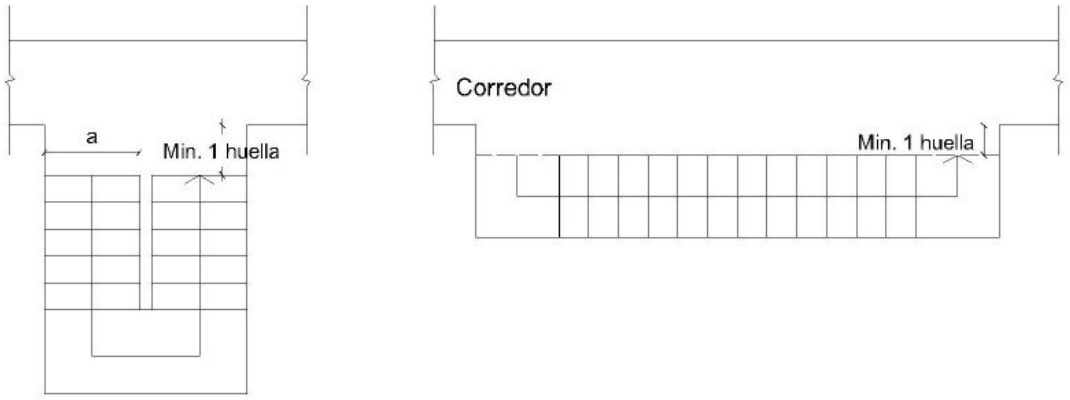
Medidas de las escaleras exigidas: Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servido por dicha escalera, situado al nivel inmediato superior al tramo considerando.

En el sentido de la salida el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a un metro diez centímetros (1,10 m.).

Las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible. No será permitido el uso de abanicos, compensación ni escalones oblicuos, en escaleras exigidas de salida de un edificio. La dimensión máxima de las contra huellas será de cero metro veinte centímetros (0,20 m) y la dimensión mínima de la huella será de cero metro veinticinco centímetros (0,25 m.) La máxima altura de escalera a cubrir sin rellanos o descansos será de tres metros (3,00 mts.)

11.5.1.
UNIÓN DE ESCALERA CON LOS CORREDORES O PASILLOS

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



11.5.2.
CASO DE LUGARES DE ESPECTÁCUL0S Y DIVERSIONES PÚBLICAS

El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio establecido en ancho de puertas de salidas (Art.11.1.2.1.)

11.5.3.
CÁLCULO DEL ANCHO DE LA ESCALERA

El ancho libre de la escalera se calculará según las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida. En todos los casos el ancho mínimo será de un metro diez centímetros (1,10 m).

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

11.5.4.
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 a cero metro noventa centímetros (0,90 m) por sobre la

nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones sea mayor a un metro cincuenta y cinco centímetros (1,55 m) se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los tres metros diez centímetros (3,10 m) se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de un metro cincuenta y cinco centímetros. (1,55 m)

11.5.5.
LLEGADA A NIVEL DE EGRESO

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

11.5.6.
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, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.

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

a) Ser construida en toda su extensión desde el último nivel superior accesible, azotea y/o terraza, etc. hasta el último subsuelo, en material incombustible y contenida entre muros de resistencia al fuego, sin perder estanqueidad y estabilidad estructural por un tiempo superior a una hora de exposición a las llamas.

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

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

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

11.6.
CIRCULACIONES VERTICALES MECANICAS DE USO PÚBLICO

Estos medios de evacuación o egreso pueden ser:
a) Ascensores.
b) Escaleras mecánicas.

11.6.1.
ASCENSORES

Todo edificio de piso bajo y más de tres (3) pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos. Podrán ser utilizados para evacuación aquellos especialmente diseñados contra incendio. La totalidad de los ascensores para público, en todos los edificios alcanzados por la presente norma, deberán disponer de cierre automático de sus puertas, con cierre simultáneo de coche y pasadizo y una dimensión mínima de las mismas de cero metro ochenta centímetros (0,80 m) por dos metros (2,00 m) de altura, para permitir el acceso a discapacitados.
Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso, deberá incrementarse el ancho del palier en cero metro treinta centímetros (0,30 m) para la primera unidad, más cero metro diez centímetros (0,10 m) por cada una de las restantes.
A partir de la vigencia de la presente norma, no se permitirá en ningún caso puertas de abrir hacia palieres o corredores, ni hojas tipo tijera en cabinas. Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o

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

11.6.1.1.
DOTACION

La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación.
Para todos los casos de instalación de ascensores, deberá verificarse que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del cinco por ciento (5%) de los habitantes de los edificios de uso habitacional, (departamentos de viviendas) y no menos del siete por ciento (7%) de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples, empleando para dicho cálculo las relaciones de superficies establecidas por Art. 5.2.1.3.
Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente mas de ocho (8) personas, se exigirá un mínimo de dos (2) ascensores y un mínimo de tres (3) en caso de tener que transportar más de veinte (20) personas simultáneamente.-
Independientemente de la cantidad de ascensores que resultaren del cálculo específico, se establece la exigencia de provisión como mínimo, de una (1) unidad para Planta Baja y siete (7) pisos superiores, ocho (8) plantas en total. Puede considerarse excepcionalmente en este caso, sumar hasta dos (2) plantas de subsuelo de cocheras. A partir de esa altura (piso 7º) deberá proveerse al edificio de una (1) unidad más por cada siete (7) pisos o fracción menor.
Las dimensiones mínimas establecidas para los coches, deberá ser de un metro diez centímetros (1,10 m) de ancho por un metro treinta centímetros (1,30 m) de profundidad, pudiendo en caso de ascensores de servicio, disponer de menores dimensiones.
Los coches deberán estar dotados de pasamanos separados cinco centímetros (0.05 m) de las paredes en los lados libres de puertas. La botonera de control deberá permitir que la selección de órdenes pueda ser efectuada por no-videntes (sistema Braille). Esta deberá estar a una altura mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m) y una máxima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) a contar desde el nivel de piso del coche. Deberán respetarse estas mismas alturas en las botoneras de los palieres, a contar desde el nivel de piso de los mismos.

11.6.1.2.
ESPECIFICACIONES PARA SU CONSTRUCCIÓN:

En cuanto a su construcción y especificaciones deberán responder a las siguientes normas:
NORMA IRAM NM 267: Ascensores hidráulicos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.-
NORMA IRAM 3681-1: Ascensores eléctricos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.-
NORMA IRAM 3681-4: Ascensores de pasajeros y montacargas. Guías para cabinas y contrapesos – Perfil T
NORMA IRAM 3681-5: Seguridad en ascensores de pasajeros y montacargas. Dispositivos de enclavamiento de las puertas manuales de piso.-
NORMA IRAM 3666: Ascensores. Condiciones generales para la seguridad de los niños y criterios de accesibilidad.-

11.6.1.3.
SALA DE MAQUINAS

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

11.6.2.
ESCALERAS MECÁNICAS

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

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

11.6.2.1.
ESPECIFICACIONES
En cuanto a su construcción y especificaciones las escaleras mecánicas deberán responder a la NORMA IRAM 3681-3: Escaleras mecánicas.

12
DE LOS SERVICIOS SANITARIOS DE LOS LOCALES

12.1
DE LOS SERVICIOS SANITARIOS DE LOS LOCALES

12.1.1
SANITARIOS
Todo edificio, deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que se indican en este capítulo.

12.1.1.1
Todo edificio destinado a la ocupación humana, de residencia o trabajo permanente o parcial, deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos, un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión interior.

12.1.1.2.
Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicio de salubridad separados para cada sexo excepto en los casos siguientes:

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

b) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla que se detalla a continuación, no sea mayor que dos retretes.

12.1.1.3.
MINIMA CANTIDAD DE RETRETES

TOTAL DE PERSONAS

Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edificios de viviendas institucionales, oficinas/mercantiles. Depósitos Usos Peligrosos	Educacionales	Retretes
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	101 a 125	101 a 125	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8
Más de 1000 (1)	Más de 500 (2)	Más de 175 (3)	Más de 175 (4)	

(1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción a partir de 1000 personas.
(2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción a partir de 500 personas.
(3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.
(4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.

12.1.1.4.
En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrá sustituir retretes por orinales en la siguiente proporción en edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre, de escuelas, se podrá sustituir el 75% de retretes por orinales. En todos los demás edificios el 30%. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

12.1.1.5.
Se deberán colocar lavatorios según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada 6 retretes exigidos, según la tabla; con 1 lavatorio como mínimo por local de salubridad. La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

12.1.1.6.
El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

12.1.1.7.
Para los edificios mercantiles, el cálculo se basará en el número de empleados únicamente aplicando para ello, el factor de ocupación correspondiente a edificios u oficinas.

12.1.1.8.
Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexos, se tomara un tercio del total para mujeres y dos tercios para hombres.

12.1.2.
En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:
1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina, o espacio de cocinar, una pileta de cocina.
2) En dormitorios colectivos no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción.

12.1.2 1.
En los edificios institucionales, se colocará una bañera o una ducha cada diez personas alojadas o fracción, y por cada sexo.

12.1.2.2.
En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un lavatorio y un retrete por cada aula.

12.1.2.3.
Todo local destinado a uso comercial tendrá un local de salubridad exclusivo contando con un retrete y un lavatorio como mínimo.

12.1.2.4.
La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos.
1) En edificios de reunión bajo techo (excepto iglesias) se colocarán bebedores distribuidos en forma horizontal. La mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar será de 50 metros y verticalmente un piso.
Cuando la capacidad exceda de 5.000 personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.
2) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 270 alumnos y por lo menos en cada piso.
3) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal, que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor que 120 metros.

12.1.2.5.
Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin vestíbulo intermedio.

12.1.2.6.
Los locales de salubridad que contengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toilettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

12.2.
INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS.
Las fincas ubicadas en zonas de la ciudad no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas deberán tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo absorbente.
Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Código.

12.2.1.
Queda prohibido lanzar a la vía pública, como terrenos propios linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

13.
DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

13.1.
LOCALES PARA MEDIDORES

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

a) Medidores de electricidad: Se seguirán las instrucciones de E.P.E.C.
b) Medidores de gas: Se seguirán las instrucciones de la empresa que lo provee.

13.1.1.2
SISTEMAS TÉRMICOS, CALDERAS, CALEFACTORES, ETC

13.1.1.3
LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS:

En los locales destinados al alojamiento de calderas deberán tener un ambiente adecuado conforme a las condiciones laborales establecidas por la Ley de de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley 19.587 y su decreto reglamentario Nro. 351/79) en lo referente a carga térmica, iluminación, ventilación, contaminantes, etc.; lo establecido para la evacuación de las emisiones de combustión en el apartado 10.2.18. (De las Chimeneas) del presente código y toda otra legislación vigente en la materia.-

13.1.1.4
DE LAS CALDERAS

En todo establecimiento en que existan calderas, se fijarán instrucciones detalladas, con esquemas de la instalación que señalen los dispositivos de seguridad en forma bien visible y las prescripciones para ejecutar las maniobras correctamente, prohíban las que no deban efectuarse por ser riesgosas e indiquen las que hayan de observarse en caso de riesgo o avería.

Estas prescripciones se adaptarán a las instrucciones específicas que hubiera señalado el constructor del aparato, a lo que indique la autoridad competente y a las instrucciones particulares que indique un profesional con incumbencia en la materia responsable del funcionamiento de las instalaciones.-.

Los trabajadores encargados del manejo y vigilancia de estos aparatos, deberán estar instruidos y adiestrados previamente por la empresa, quien no autorizará su trabajo hasta que éstos no se encuentren debidamente capacitados.-

13.1.1.5
CONTROL Y MANTENIMIENTO

Las calderas, ya sean de encendido manual o automático, serán controladas e inspeccionadas totalmente por lo menos una vez al año por la empresa constructora o instaladora y en ausencia de éstas, por otra especializada, la que extenderá la correspondiente certificación la cual se mantendrá en un lugar bien visible. Será obligatoria la prueba hidráulica a presión de diseño.-

El funcionamiento y el plan de mantenimiento preventivo de las mismas será supervisado por un profesional con competencia en la materia el cual establecerá los parámetros de funcionamiento adecuados para preservar la seguridad de los trabajadores y el medio ambiente en lo referente a purgas, emisiones de chimenea, condiciones de combustión, tipo y características del combustible, aditivos químicos, agua de reposición, etc.-

Dicho plan de mantenimiento será presentado con carácter de Declaración Jurada a la Autoridad de Aplicación para su aprobación y anualmente se informará sobre la marcha de los controles establecidos (análisis de gases, control de combustibles, purgas, emisiones, etc.) y sus resultados.-

13.1.1.6
COMBUSTIBLES Y TIRO:

Las calderas podrán utilizar combustibles sólidos, líquidos o gaseosos.-

Cuando el combustible empleado sea carbón o leña, para el encendido no se usarán líquidos inflamables o materias que puedan causar explosiones o retrocesos de llamas.-

Iguales condiciones se seguirán en las calderas en las que se empleen petróleo, sus derivados o gases combustibles.

Los reguladores de tiro se abrirán lo suficiente para producir una ligera corriente de aire que evite el retroceso de las llamas. Siempre que el encendido no sea automático, se efectuará con dispositivo apropiado.

13.1.1.7
PUESTA EN FUNCIONAMIENTO

Cuando entre vapor en las tuberías y en las conexiones frías, las válvulas se abrirán lentamente, hasta que los elementos alcancen la temperatura prevista. Igual procedimiento deberá seguirse cuando deba ingresar agua fría a tuberías y conexiones calientes.
Cuando la presión de la caldera se aproxime a la presión de trabajo, se deberá efectuar una prueba de funcionamiento de la válvula de seguridad.-.

13.1.1.8
OPERACIONES IMPRESCINDIBLES DURANTE EL FUNCIONAMIENTO

Durante el funcionamiento de la caldera, se controlará repetida y periódicamente durante la jornada de trabajo el nivel de agua en el indicador, purgándose las columnas respectivas a fin de comprobar que todas las conexiones estén libres.
Las válvulas de desagües de las calderas se abrirán completamente cada 24 horas y durante cada turno de trabajo se efectuarán las purgas correspondientes. Un profesional con competencia en la materia establecerá el número de purgas necesarias y su duración o volumen a evacuar en función de la presión de trabajo y la calidad del agua de reposición.-
En caso de ebullición violenta del agua de las calderas, la válvula de combustible se cerrará inmediatamente y se detendrá el fuego, quedando retirada del servicio la caldera hasta que se comprueben y corrijan sus condiciones de funcionamiento.-
Una vez reducida la presión de vapor, se dejarán enfriar las calderas durante un mínimo de 8 horas.-
Todas estas operaciones deberán registrarse detalladamente en una planilla de Condiciones de Funcionamiento de la Caldera.-
La autoridad del área en donde se encuentra la caldera será responsable del archivo de estas planillas y las tendrá disponibles ante cualquier solicitud de la Autoridad de Aplicación.-
Se podrán solicitar planillas con hasta 2 (dos) años de antigüedad.-

13.1.1.9
CONTROL DE PRESIÓN Y TEMPERATURA DE TRABAJO:

Las calderas de vapor deberán tener, independientemente de su presión de trabajo, válvulas de seguridad y presostatos, las cuales al llegar a valores prefijados, deberán interrumpir el suministro de combustible al quemador.
Las calderas cuya finalidad sea la producción de agua caliente, independientemente de los valores de temperatura de trabajo deberán poseer acuastato, los que interrumpirán el suministro de combustible al quemador, cuando la temperatura del agua alcance ciertos valores prefijados.
Cuando las calderas usen como combustible gas natural o envasado, deberán poseer antes del quemador dos válvulas solenoides de corte de gas. Las mismas deberán ser desarmadas y limpiadas cada seis meses, desmagnetizando el vástago del solenoide.
Las válvulas solenoides, los presostatos, acuastatos y válvulas de seguridad que se usen, deberán integrar en serie el circuito de seguridad, el cual estará aislado térmicamente de la caldera. Este circuito deberá probarse todos los días.
Cuando la combustión en el quemador se inicie con un piloto, éste deberá tener termocupla que accione la válvula de paso de gas del propio piloto y las válvulas solenoides, de manera tal que al apagarse el piloto por acción de esta termocupla, se interrumpa todo suministro de gas al quemador de la caldera.

13.2.
LOCALES PARA OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS.

13.2.1
DEFINICIÓN

Se consideran locales para dispositivos térmicos a cualquier local que aloje uno o más dispositivos que por sus condiciones operatorias eleven o estén en condiciones de elevar la temperatura ambiente.-
Dentro de este tipo de dispositivos se encuentran: hogares, hornos, calentadores, y otros aparatos que operen a temperaturas superior a la ambiente.-

13.2.1.1
CARGA TÉRMICA Y VENTILACIÓN
La carga térmica y las condiciones de ventilación de los locales se ajustarán a lo establecido por la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley Ley 19.587 y su decreto reglamentario Nro. 351/79)

13.2.1.2
PROTECCIÓN
Los dispositivos térmicos se protegerán mediante revestimientos, pantallas o cualquier otra forma adecuada para evitar la acción del calor excesivo sobre los trabajadores que desarrollen sus actividades en ellos o en sus inmediaciones, dejándose alrededor de los mismos un espacio libre no menor de 1,50 m., prohibiéndose almacenar materias combustibles en los espacios próximos a ellos.
Los depósitos, cubas, o recipientes análogos que contengan líquidos que ofrezcan riesgo por sus elevadas temperaturas y que no estén provistos de cubierta adecuada, deberán instalarse de modo que su borde superior esté, por lo menos, a 0,90 m. sobre el suelo o plataforma de trabajo. Si esto no fuera posible, se protegerán en todo su contorno por barandas resistentes de dicha altura.

13.3
INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS
Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.
a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: maquinas, artefactos, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido, etc.
b) Canchas para juegos de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

13.3.1
INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD
a) Canteros y jardineras: No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.
b) Desagües. Cumplirán con la reglamentación vigente de la empresa u organismo encargado. En caso de que en la zona no existan servicios se cumplirán los mismos requisitos, en cuanto a ubicación sobre muros medianeros.

14.
DE LOS GUARDACOCHES Y GARAGES

14.1.
EDIFICIOS GUARDACOCHES
Son aquellos edificios destinados exclusivamente o no a albergar más de dos (2) automotores incluyendo las Playas de Estacionamiento Público. Quedan excluidos los guardacoches o cocheras privadas de viviendas individuales.
Cuando el edificio que tenga espacios destinados a guardacoches no esté destinado exclusivamente al estacionamiento público de automotores, no se requerirá habilitación.

14.1.1
CONDICIONES
Serán de aplicación, para todos los tipos considerados en el punto anterior las siguientes condiciones.

14.1.1.1
ALTURA MÍNIMA
La altura del local destinado a estacionamiento de vehículo libre, será la mínima para el normal funcionamiento de la misma. Los locales destinados a guardacoches tendrán una altura mínima de 2,20 m.

14.1.1.2.
ACCESO Y CIRCULACIÓN

Los edificios que no estén destinados exclusivamente a guardacoches, podrán tener un mismo espacio de acceso para peatones y vehículos, siempre que estos ingresos estén diferenciados por un elemento divisorio de 0,50 m. de altura mínima.

Cualquier servicio complementario de la cochera o playa no deberá trascender a la vía pública, ni tener acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del local cubierto destinado a albergar más de dos automotores sea para alquiler o propiedad horizontal. edificio de playa.

Todo punto de un piso de guardacoche accesible por personas, distará no más de 40,00 m. de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

En los edificios destinados exclusivamente a cocheras que no cuenten con una entrada independiente para peatones, deberá preverse una vereda peatonal con un ancho mínimo de 0,60 m.

La inclusión de ascensores para público no excluye la obligación de colocar escalera.

Cuando el espacio destinado a cochera tenga una superficie por piso mayor de 500 m2 deberá contar con un medio de salida complementario ubicado en la zona opuesta a la salida principal, con un ancho mínimo de 1,00 m.

Los enlaces verticales de una cochera podrán resolverse por medios mecánicos para transporte de vehículos ascensores o montacoches o por rampas de circulación.

En los edificios que no sean destinados exclusivamente al estacionamiento público de automotores el ancho mínimo de rampa, así como los accesos serán de 3,00 m.

Los egresos de las cocheras deberán contar con una señal luminosa y sonora de dos colores (verde y rojo) que dé aviso a los peatones de la salida de los vehículos, la misma deberá funcionar en forma permanente.

En los edificios destinados exclusivamente al estacionamiento público de automotores incluidos en la Ord. 9039/93, los sanitarios para personal deberán respetar lo dispuesto por Ord. 9307/95 en su Art. 3.4.2.4. y deberá contar para el público con la dotación mínima de sanitarios prevista por el art. 3.4.2.3.de la Ord. 9387/95.

Las calles de circulación interna tendrán como mínimo un ancho de 5,00 m. para doble sentido de circulación y maniobras, y un ancho de 3,00 m. en caso de sentido único.

El proyectista deberá mostrar gráficamente las circulaciones, forma de maniobras, movimiento de vehículos en rampas, movimientos de cargas etc.

14.1.1.3.
RAMPAS
Las rampas deberán contar a cada lado con una faja de reserva de 3,30 m. de ancho sobreelevado 0,10 m. del nivel de la calzada. En caso que la rampa tenga una de las fajas de reserva de un ancho no inferior a 0,60 m., la escalera de escape no será exigible y la caja de escalera como medio de salida peatonal estará ubicada en el lugar opuesto de dicha rampa.

El radio de giro de la rampa en ningún caso deberá ser menor a 5,00 metros.

Las rampas pueden ser rectas o curvas y tendrán superficie antideslizante, con una pendiente máxima del 20 %.

14.1.1.4.
ESTRUCTURA Y MUROS.
En los edificios destinados total o parcialmente a cocheras, serán de características constructivas tales que su estructura no transmita vibraciones a los edificios contiguos y sus elementos sean resistentes al fuego.

14.1.1.5.
SOLADOS
El solado de un lugar de estacionamiento y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficies antideslizantes e inalterables a los hidrocarburos, con una pendiente del 2% hacia los desagües. En caso de edificación de cocheras por pisos se prohibe el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

Las superficies destinadas a circulación y maniobras deberán ser pavimentadas, mientras que las destinadas a los boxes de estacionamiento podrán ser compactadas y/o enripiadas.

Deberá preverse un elemento separador o cordón de altura mínima de 0,15 metros, a los efectos de que sirva de tope a las ruedas de los vehículos para evitar el impacto de los paragolpes contra muros sean o no medianeros, con un ancho de 0,80 m.

Los boxees de estacionamiento deberán estar demarcados sobre el piso y muros con una dimensión de 5,00 m. de largo por 2,50 m. de ancho.

14.1.1.6.
FACHADAS
Cuando la cochera forme parte de un edificio como uso complementario, sus características constructivas y formales estarán compuestas arquitectónicamente con un mismo lenguaje de tal forma de conformar una unidad.

14.1.1.7.
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
Se regirá por lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Un guardacoches público deberá estar convenientemente ventilado sin afectar con sus emanaciones a los locales adyacentes.

El edificio destinado a guardacoches, deberá prever abundante ventilación.

El guardacoches en edificios mixto, su ventilación no podrá hacerse a patio al cual ventilen locales habitables. Además de las bocas de acceso, cuyo cierre permitirá el paso del aire deberá asegurar su ventilación con un tubo de ventilación

14.1.1.8.
AREA DE ESTACIONAMIENTO SUPERPUESTA
Cuando exista bandeja de estacionamiento superpuesta, esta superposición podrá tener una altura mínima de 1,20 m. siempre que esta superposición tenga una dimensión máxima de 1,00 m.

14.1.1.9
LOCALES COMERCIALES
En zonas 1, 2 y 3 deberán complementarse con construcción de locales comerciales sobre la vía pública, previendo un acceso de 3,00 mts. como mínimo para automóviles.

14.2.
GARAGES
Edificio o parte de él cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.

15. USO DE IA PROPIEDAD PÚBLICA Y NORMAS DE SEGURIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

15.1.
DURANTE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS

15.1.1.
OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA

Antes de iniciar los trabajos de construcción de las obras es obligatoria la colocación de una valla al frente del predio, en toda la longitud del mismo, para cualquier trabajo (construcción, refacción, remodelación o mantenimiento) que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique obstáculo para el tránsito en la vía pública, así como la colocación de todo otro elemento que sea necesario para protección de peatones o vehículos.
Los elementos e instalaciones de protección deberán ser ubicados asimismo en relación a las parcelas linderas a aquellas donde se realizan las obras. Los vallados y elementos de protección a que se hace referencia serán ubicados en sentido horizontal y vertical.
Las obras a efectuar sobre áreas peatonales deberán preservar el solado de las mismas.
De considerarlo necesario, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS podrá disponer se adopten medidas especiales de protección, como por ejemplo, puente para peatones, cobertizos sobre veredas, pantallas de protección, etc.
La protección a que se refiere sobre el solado de las áreas peatonales será aquel que permita absorber una carga mínima de 2 Kg. Por cm. 2, 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.

15.1.1.1.
CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA

Una valla provisoria se construirá con tablas de madera cepilladas, terciados fenólicos, chapas de hierro galvanizado, postes con tejidos y media sombra u otro material –todos en buen estado- que a juicio de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS cumplan con la finalidad de protección requerida. La valla debe estar colocada de modo que impida la salida de materiales al exterior.
La valla tendrá una altura mínima de 2,00 m. Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior, y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.
La valla debe encontrarse alejada a no menos de 1,00 m. de distancia de la actividad laboral. En casos en que la obra tenga voladizos o balcones, este cerco se alejará a no menos de 1,00 m. de la proyección vertical de la máxima saliente.

15.1.1.2.
USO DEL ESPACIO PÚBLICO CERCADO POR LA VALLA

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio. Las puertas y/o ventanas no abrirán hacia afuera.

Si fuera necesario instalar maquinarias, el emplazamiento de éstas no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito peatonal y/o vehicular ni deberá ofrecer obstáculos y/o peligro a los mismos, ni a vecinos y/o bienes lindantes.

En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre de no menos de 0,90 m. entre la valla provisoria y el límite de la acera y dicho espacio deberá estar libre de obstáculos, en caso contrario deberá ser aumentado el ancho del paso libre pudiendo la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS exigirlo cuando lo crea conveniente.

En el espacio cercado por la valla, queda prohibido emplazar toma o conexión provisoria a la red pública de distribución de energía eléctrica, la que debe ubicarse en el interior del predio.

Cuando por circunstancias especiales, verificada por la inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran sobre la acera. Se evitara todo daño o incomodidad a los transeúntes.

En casos justificados y a solicitud del interesado la DOP podrá autorizar vallados y ocupación transitorios. Cuando las obras en construcción impidan el uso de la acera por los transeúntes, estas serán reemplazadas por pasarelas resueltas sobre calzada, con materiales seguros, firmes y duraderos y tendrán un ancho mínimo de 0,80 m. Estarán provistas de barandas sobre el lado que da a la calzada y dispondrán de un adecuado señalamiento diurno y nocturno. La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS queda autorizada para acordar excepciones a lo indicado anteriormente, siempre que esté debidamente comprobada la falta de espacio en el interior de la obra. En todos los casos, el constructor será responsable de las condiciones de uso de este espacio, especialmente en las instancias de descarga y acopio de materiales, maquinarias y enseres, cuya colocación fuera de la valla provisoria queda prohibida.

15.1.1.3.
PLAZOS Y CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO CERCADO
Se fija un plazo de ciento ochenta (180) días en forma gratuita para la ocupación del espacio cercado. Vencido ese plazo y cuando por el tipo de obra fuera imprescindible mayores plazos, podrá renovarse por términos de noventa (90) días, previo pago de la tasa correspondiente, la que estará fijada en la Ordenanza Tarifaria en vigencia.
Toda ocupación de la vía pública con la valla provisoria debe ser solicitada mediante un permiso ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos previo a comenzar los trabajos de la obra. Dicho permiso podrá ser revocado en cualquier momento si razones de seguridad o interés común lo justifican.

15.1.1.4.
RETIRO DE LA VALLA
Una valla provisoria será trasladada a la LINEA MUNICIPAL tan pronto como se haya ejecutado la obra, o si la obra estuviese paralizada por el término de tres (3) meses pudiendo la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS autorizar especialmente la permanencia de la valla por un término, el más reducido posible. Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por administración a costa del profesional responsable.
En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocara uno provisoriamente a juicio de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS hasta la colocación del definitivo.

15.1.2.
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS FRENTE A LAS OBRAS
Deberán cumplir con las normas fijadas por la DIRECCIÓN DE TRÁNSITO, con el objeto que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

15.1.3.
PRECAUCIONES EN LAS INSTALACIONES PROVISORIAS
En toda obra se tomarán medidas precautorias en prevención de accidentes u otros riesgos provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

15.1.4.
TORRES PARA GRÚAS O MONTACARGAS
Deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad, y sus cables, motores, poleas, etc., tendrán la capacidad adecuada al servicio para el que son construidas. En ningún caso los materiales transportados por estos elementos podrán ser trasladados por espacio aéreo que no corresponda al predio de la obra. Si en su movimiento estos elementos deben pasar por el espacio aéreo público se deberá solicitar el permiso correspondiente, el cual será otorgado cuando a juicio del Organismo de aplicación se reúnan las condiciones de seguridad necesarias para la protección de personas o bienes que circulen por la vía pública.

15.2.
DURANTE LAS DEMOLICIONES

15.2.1.
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
Los trabajos de demolición se ejecutarán bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional, debiendo el mismo presentar, previo a iniciar los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explicite las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.

15.2.2.
MEDIOS DE PROTECCIÓN
En todo trabajo de demolición se cumplirán las disposiciones del punto 15.1.1.

15.2.3.
DISPOSICIÓN RESPECTO A LAS INSTALACIONES
Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición, debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de electricidad, agua, cloaca y gas.

15.2.4.
RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA
Durante la ejecución de los trabajos y a la finalización, el responsable de los mismos, retirará de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizará la limpieza correspondiente.
En el predio afectado por la demolición se nivelará el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar el almacenamiento de agua de lluvia o que ésta escurra hacia los predios linderos. En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos, éstos se rellenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

15.2.5.
REPARACIONES EN MUROS DIVISORIOS
Si como consecuencia de una demolición resultara afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaren sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, etc., de fincas linderas, el responsable de la demolición deberá proceder a su reparación en forma inmediata. Estas reparaciones se considerarán obligatorias también, a los efectos de obtener un paramento de tratamiento y color uniforme, cuando los muros medianeros quedaren a la vista.

15.2.6.
PARALIZACIÓN DE DEMOLICIONES
En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se asegurará contra todo riesgo la parte que quedare en pie.
Los puntales provisorios serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un periodo mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

15.3.
DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS - VIA PÚBLICA Y VECINOS
Durante la demolición y ejecución de la obra, la empresa, el profesional y el propietario de la obra, deberán promover y garantizar el más alto nivel de seguridad hacia los terceros.

15.3.1.
OBRAS EN EJECUCIÓN O DEMOLICIÓN
Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada exceda la medida resultante de la suma entre la fachada y la valla provisoria, y la altura de esta última. Las protecciones y las condiciones de las mismas serán las enunciadas a continuación:

a) Bandeja rígida permanente: Se colocará en toda obra que supere planta baja y primer piso y/o los seis (6) metros de altura. Deberá extenderse en todo el frente del predio y tener 2,00 mts. de saliente mínima, con un antepecho en el borde exterior, inclinado 45° (cuarenta y cinco grados) y 0,60 (cero coma sesenta) metros de alto como mínimo. El material en estas medidas de seguridad, puede ser de madera, chapa, etc., que garantice verdadera resistencia para los objetos que pudieran caer de los distintos niveles, garantizando así la integridad física de las personas.
Se colocará sobre la losa ubicada sobre piso bajo, entre los 2,50 m. y los 9,00 m. de altura sobre el nivel de acera.

b) Bandeja de protección móvil: Se colocará en toda obra que supere los 12,00 m. de altura. Por encima de la protección permanente se colocarán una o más protecciones móviles en toda la periferia o borde de losa. Deberán tener iguales características constructivas y dimensiones que la protección permanente. No podrá estar colocada por debajo de una distancia de 3,00 m. como máximo del último nivel de mayor trabajo.

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

d) Pasarelas techadas en aceras: Se colocará en toda obra que supere los 12,00 m. de altura sobre y en toda la extensión del frente, con un máximo de 2,50 m. de altura y hasta 0,70 m. del cordón de la vereda, con cerramiento lateral hacia el lado de la calle como baranda de protección peatonal.

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

15.3.2.
PROTECCIÓN A PREDIOS LINDEROS
Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo de aplicación lo establecido para ellas en el artículo anterior, salvo negativa expresa de su propietario debidamente acreditada.
La saliente máxima no excederá el 20% del ancho de la finca lindera.
Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior, del muro divisorio o privativo contigüo al predio lindero, por encima de ella.

15.3.3.
AMBITO DE APLICACION
Lo establecido en el artículo **15.3.1.** será de aplicación durante la ejecución de las obras en construcción y/o demolición, públicas o privadas, que tengan o vayan a tener mas de 200 (doscientos) metros cuadrados de superficie cubierta, y/o una altura superior de 3,00 (tres) metros en su parte más elevada, que se proyecten y ejecuten en todo el Ejido Municipal de la ciudad de Bell Ville.

15.4.
DE LAS SANCIONES
Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas, por parte del constructor, propietario de la obra o quien resulte responsable de la misma, se procederá al labrado de las actas de constatación de infracción, conforme lo establece el Código Municipal de Faltas. En el mismo acto el inspector actuante, ordenará la paralización de los trabajos de la obra.

16.
DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

16.1.
DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR

16.1.1.
CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

16.1.1.1.
OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO RELATIVA A LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS
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 de conservación en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Código a este efecto, se tendrá en cuenta el emplazamiento de las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

16.1.1.2.
DENUNCIA DE LINDEROS
Las molestias que denuncia el propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera será objeto de atención para aplicar el presente Código; para establecer la seguridad e higiene del edificio y, en los casos que menciona la Ley, como de atribución municipal.

16.1.1.3.
OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO
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 aquel.

16.1.2.
CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO
a) Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en "Prevenciones para favorecer la extinción" y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos,
b) El propietario o el usuario, según corresponda contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de estos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.
c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias procedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días bajo pena de clausura.

16.2.
OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

16.2.1.1.
REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS
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 conforme al Código. Todo uso o destino existente en un edificio o instalación o predio, no con forme a las prescripciones de este Código, podrá 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 en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.

16.2.1.2.
EDIFICACIÓN EXISTENTE FUERA DE LÍNEA MUNICIPAL O EDIFICACIÓN
En las zonas que rebasen dichas líneas, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.

16.3.
SUBDIVISIÓN DE LOCALES

16.3.1.1.
CONDICIÓN PARA SUBDIVIDIR LOCALES
Un local no podrá ser subdividido en una o más partes, aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código como si fuera independiente.

16.3.1.2.
MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO
En un local de negocio o de trabajo se permite colocar mampara de subdivisión, siempre que las alturas de esta, no rebasen de 2,00 mts. medidos sobre el solado.

17.
DE LAS CHIMENEAS

17.1.
GENERAL
Todo aparato que produzca gases y/o vapores a ser evacuados, deberá tener su correspondiente chimenea de sección, altura y material adecuado al caudal y tipo de gases provenientes de la combustión u otro proceso emisor de gases y/o vapores.-

17.2
CHIMENEAS
Se denomina chimenea a todo dispositivo que conduzca emisiones de combustión a la atmósfera.-
Por extensión se incluyen dentro de las chimeneas a los dispositivos de evacuación de gases y/o vapores de cualquier proceso u operación susceptible de emitirlos.-
Se consideran emisiones de chimenea a todos los fluidos gaseosos, puros o con sustancias en suspensión; así como toda forma de energía radioactiva, electromagnética o sonora, que emanen como residuos o productos de un proceso de combustión u otro proceso y/o operación que pudieran generarlos.-

17.2.1
TOMA DE MUESTRAS
Toda chimenea deberá estar provista de los orificios precisos para poder realizar la toma de temperaturas de fluidos y muestras de gases y elementos en suspensión, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones.

17.2.2
RETIRO
Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 0,15 (cero coma quince) metros del eje medianero.

17.2.3
CLASIFICACIÓN
Para emisiones de productos de combustión puros, es decir sin contaminación por impurezas del combustible, por arrastre de partículas ajenas a la combustión, por olores, ruidos y /o otros contaminantes se clasifican, según la temperatura de los gases y vapores que evacuen, en:

Tipo 1 - Chimeneas de baja temperatura: con una temperatura de salida de gases a la atmósfera inferior a 100 C Ej. las destinadas a calderas de calefacción por agua y similares.-
Tipo 2 - Chimeneas de media temperatura: con una temperatura de salida de gases a la atmosfera entre 100 y 140 C Ej: las destinadas a calderas de calefacción a vapor y similares.-
Tipo 3 - Chimeneas de alta temperatura: con una temperatura de salida de gases superior a los 140 C Ej.:las destinadas para hornos en general y similares.-

Las chimeneas del Tipo 2 y 3 que no formen parte integral del equipo del cual evacuan las emisiones deberán ser diseñadas y calculadas por profesionales con incumbencia en la materia.-

17.2.4
DIMENSIONES Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

17.2.4.1
ALTURA:
Tipo 1: Tendrán una altura de 0,90 (cero coma noventa) metros, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros. por encima de cualquier volumen de edificios, ubicado dentro de un radio de 3,00 (tres) metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15 % (quince por ciento) en que la chimenea debe superar en 0,60 (cero coma sesenta) metros a la cumbrera.
Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 (tres) metros más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio 7,5 (siete coma cinco) metros.
Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 5,00 (cinco) metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 12,00 (doce) metros.

En caso de emisiones contaminantes se modificarán las anteriores alturas según las condiciones de inmisión del o los materiales contaminantes de acuerdo a lo establecido en el apartado 17.3 del presente Código.-

17.2.4.2
MATERIALES
Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

17.2.4.3
ESPESOR DE MUROS
El espesor de muros, según el material que se usa, además de cumplir con las exigencias de resistencia mecánica, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 (cero coma quince) metros para las chimeneas Tipo l: 0,225 (cero coma doscientos veinticinco) metros para las Tipo 2 y de dos muros de 0,225 (cero coma doscientos veinticinco) metros cada uno separados por una cámara de aire de 5,00 (cinco) centímetros, para las Tipo 3.

17.2.4.4
CHIMENEAS DE METAL
Las chimeneas de metal ejecutadas en exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Las chimeneas deben estar perfectamente soportadas por elementos no combustibles y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles.-
Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros de construcción combustible y 0,10 (cero coma diez) metros de construcción incombustible, cuando no esté aislada, y a 0,20 (cero coma veinte) metros y 0,03 (cero coma cero tres) metros cuando esté aislada, respectivamente.

17.2.4.5
PROHIBICIÓN DE AMIANTO
Queda terminantemente prohibido el uso del amianto, sus compuestos o materiales que lo contengan como aislantes térmicos.-

17.3
IMPUREZAS EN LOS EFLUENTES DE COMBUSTIÓN
Cuando los residuos de combustión sean acompañados por contaminantes de cualquier tipo o características (impurezas de combustibles, arrastres de procesos, partículas en suspensión, olores, y otros) los mismos deberán cumplir con los límites establecidos por la Ley Provincial Nro.8.167 o Ley de Preservación del Estado Normal del Aire, la Ley Nro. 24.051 o Ley de Residuos Peligrosos y su Decreto Reglamentario 831/93 y cualquier otra legislación vigente en la materia.-
Para casos particulares no tipificados en las anteriores normas legales se establece para las emisiones un valor máximo de 2 en la Escala de Bacharach o de 1 en la Escala de Ringelmann y deben estar exentas de olores, tonalidades y/o partículas en suspensión.-
La Autoridad de Aplicación podrá modificar los valores anteriores en los casos que lo considere conveniente.-

17.3.1
ALTURA
La altura de las chimeneas que evacuen partículas en suspensión, gases y/o vapores contaminantes deberán se calculadas en función de las características de dichos contaminantes.-
Para ello se tendrá en cuenta las condiciones de inmisión de los contaminantes en la atmósfera circundante.-
En el caso de varios contaminantes se calculará las alturas de inmisión para cada uno de ellos y se establecerá como altura adecuada a la mayor de las alturas calculadas.-

17.3.2

PERÍODO DE PUESTA EN MARCHA

Durante el período de puesta en marcha o arranque de los equipos cuyos efluentes son evacuados mediante chimeneas (lapso no superior a 30 minutos) se aceptará superar los límites permitidos para las emisiones en hasta un 100 %.-

La Autoridad de Aplicación podrá disponer los momentos de puesta en marcha en casos especiales en los cuales dicho arranque ocasione molestias en el entorno.-

17.4

EMISIONES DE ALTA DENSIDAD

Queda terminantemente prohibido las emisiones por chimeneas de fluidos más densos (a temperatura ambiente) que la masa de aire atmosférica circundante.-

17.5

CHIMENEAS CON TIRO MECÁNICO

En las chimeneas con tiro mecánico ya sea forzado o inducido se deberá respetar la Ordenanza vigente en materia de Ruidos Molestos.-

17.6

EXCEPCIÓN

Quedan excluidos de la presente reglamentación a las chimeneas que evacuen fluidos provenientes de equipos de combustión cuya potencia calorífica sea inferior a las 10.000. (diez mil) Kcal/h siempre y cuando no emitan olores, gases totalizados y/o partículas que pudieren generar inconvenientes en el entorno.-

17.7

APAGALLAMAS

Cuando en cercanías de la chimenea se encuentren instalaciones, materiales u otros elementos de fácil combustión y/o explosión se dotará a las chimeneas de un sistema de apagallamas a los fines de prevenir siniestros.-

17.8

CHIMENEAS ESPECIALES

En los casos de chimeneas que por su porte, caudales de emisión de gases, contaminantes, temperatura de salida de los gases u otros aspectos que así lo ameriten la Autoridad de Aplicación podrá solicitar un estudio de Impacto Ambiental para evaluar la viabilidad de la instalación según Ley Pcial de Impacto Ambiental Nro 7.343 y su decreto reglamentario Nro.2.131/00..-

18.
PROTECCION DEL DISCAPACITADO EN EDIFICIOS PUBLICOS

18.1.
En aquellos edificios de acceso de público, sea de dominio público o privado y edificios de viviendas colectivas, deberá preverse accesos a planta baja y circulaciones adecuadas para discapacitados en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden municipal como de otros órdenes del estado.

18.1.1.
CONDICIONES
Establécese que en toda obra pública que se destine a actividades que supongan el ingreso de público, que se ejecuten a partir de la puesta en vigencia de la presente reglamentación, deberá preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, de conformidad con las especificaciones que a continuación se detallan:
a) Todo acceso a edificios públicos, deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto la dimensión mínima de las puertas de entrada, se establece en 0,90 m. En el caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera tal que permita la apertura, sin ofrecer dificultad al discapacitado, por medio de manijas ubicadas a 0.90 m del piso y contando además con una faja protectora en la parte inferior de la misma, de 0.40 m. de alto ejecutado en material rígido.
Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de accesos o cuando existe diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima de 6% (seis por ciento) y de ancho mínimo de 1,30 m. Cuando la longitud de la rampa supere los 5,00 m deberán realizarse descansos de 1.80 m de largo como mínimo.
b) Deberá preverse que los medios de circulación posibiliten el normal desplazamiento de los discapacitados que utilicen sillas de ruedas.

18.2.
CIRCULACIONES VERTICALES

18.2.1
CIRCULACIONES VERTICALES
Rampas: Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso se podrá llegar al 11% (once por ciento) de pendiente máxima

18.2.2.
ASCENSORES PARA DISCAPACITADOS
Mínimo uno; dimensión mínima de la cabina 1,10 m x 1,40 m pasamanos separados 0,05 m de las paredes en los tres lados libres.
La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0,85 m recomendándose las puertas telescópicas. La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso, tendrá una tolerancia máxima de 2 cm.
En caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección de las paradas puedan ser efectuadas por discapacitados no videntes. La misma se ubicará a 0,50 m de la puerta y a 1,20 m a nivel del piso del ascensor, si el edificio tuviera mas de siete (7) plantas la misma se ubicará en forma horizontal.

18.3.
CIRCULACIONES HORIZONTALES

18.3.1
CIRCULACIONES HORIZONTALES
Los pasillos de circulación pública deberán tener un lado mínimo de 1,50 m para permitir el giro completo de la silla de ruedas. Las puertas de acceso a despachos, ascensores sanitarios y todo local que suponga una luz libre de 0,85 m como mínimo.

18.4.

SERVICIOS SANITARIOS

Todo edificio que en adelante se construya, deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados con el siguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El mismo posibilitará la instalación de un inodoro cuyo plano de asiento estará a 0,50 m del nivel del piso terminado, con barrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos y paredes.

Los barrales tendrán la posibilidad de desplazarse en forma lateral o hacia arriba, con radio de giro de noventa grados (90°). El portarrollo estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicara a 0.90 m del nivel del piso terminado y permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo, de la parte delantera de la silla utilizada por el discapacitado.

Sobre el mismo y a una altura de 0.95 m del nivel del piso terminado se ubicará ligeramente inclinado hacia adelante, pero que no exceda de diez grados (10°). La grifería indicada será la tipo cruceta a palanca. Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas a 1,20 m de altura y un sistema de alarma conectado al Office, accionado por botón pulsador, ubicado a un máximo de 0,60 m del nivel del piso terminado. La puerta de acceso abrirá afuera con una luz libre de 0,85 m mínimo y contará con una manija adicional interior ubicada del lado opuesto a la que accione la puerta. La dimensión máxima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas cuyo radio de giro es de 1,50 m y se tendrá en cuenta que el acceso al inodoro se pueda dar a derecha - izquierda y/o por su frente, permitiendo la ubicación de la silla de ruedas a ambos lados del mismo.

18.5.

En los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos y aquellos en los que exhiban espectáculos públicos, que se construyan o refaccionen a partir de la vigencia de la presente reglamentación, deberán preverse acceso, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, con las mismas especificaciones que las establecidas anteriormente.

Los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos, deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de las sillas de ruedas, La altura libre será de 0,70 m y la altura del plano superior del mostrador no superara los 0,85 m

18.6.

Las obras públicas existentes deberán adecuar sus instalaciones, acceso y medios de circulación para permitir el desplazamiento de los discapacitados que utilizan sillas de ruedas. Quedarán excluidas de dar cumplimiento a tales adaptaciones, aquellas que por la complejidad de diseño no sea posible encarar facilidades arquitectónicas para discapacitados con sillas de ruedas

18.7.

El acceso de los discapacitados que se movilizan en sillas de ruedas a edificios que cuenten con facilidades para los mismos como así también a los medios de circulación vertical servicios sanitarios, se indicarán mediante la utilización del símbolo internacional de acceso para discapacitados motores en lugar visible y a 1,20 m de altura del nivel del piso terminado.

18.8.

En todo edificio público donde funcione instalado el servicio de teléfono público, se gestione ante la Empresa prestadora de dicho servicio la instalación de uno similar adaptado a las necesidades de personas discapacitadas con sillas de ruedas. El teléfono para discapacitados deberá estar ubicado a la altura de las sillas de ruedas.

19.
DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

19.1.
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
La protección contra incendios comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben observar tanto para los ambientes como para los edificios, aún para trabajos fuera de éstos y en la medida en que las tareas los requieran. (Según copia parcial del Art. 160 de la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo Nº 19.587).
LEGISLACIÓN APLICABLE: A los fines de dar cumplimiento con la protección contra incendios antes enunciada, será de aplicación lo especificado en el Capítulo 18º - Protección Contra Incendios de la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo Nº 19.587 y el Anexo 7 del Decreto Nº 351 del año 1979, y toda otra legislación Nacional, provincial y Municipal que al respecto se emita.

19.1.1.
La Secretaria de Finanzas e Infraestructura previo asesoramiento del servicio específico de Defensa Civil, puede:
1) Exigir prevenciones especiales cuando se trate de usos no previstos en el mismo.
2) Aceptar soluciones alternativas distintas de las exigidas en este Código.

19.2.
DE LOS OBJETIVOS

19.2.1.
Dificultar la iniciación de incendios.

19.2.2.
Evitar la propagación del fuego y los efectos de los gases tóxicos

19.2.3.
Asegurar la evacuación de personas.

19.2.4.
Facilitar el acceso y las tareas de extinción del personal de Bomberos.

19.2.5.
Proveer las instalaciones de detención y extinción.

19.2.6.
Cuando se utilice un edificio para diversos usos se aplicará a cada parte y uso; las protecciones que correspondan y cuando un edificio o parte del mismo cambie de uso se aplicarán los requisitos para el nuevo uso.

19.2.7.
La autoridad competente, cuando sea necesario, convendrá con los Organismos específicos de Defensa Civil, la coordinación de funciones que hagan el proyecto, ejecución y fiscalización de las protecciones contra incendios; en sus aspectos preventivos, estructurales y activos.

19.2.8.
Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia al fuego deberá ser soportado por otros de resistencia al fuego igual o mayor. La resistencia al fuego de un elemento estructural incluye la resistencia del revestimiento que lo protege y la del sistema constructivo del que forma parte

19.2.9.
Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio, deberá ser objeto de una pericia técnica, a fin de comprobar la permanencia de sus condiciones de resistencia y estabilidad antes de procederse a la rehabilitación de la misma. El Profesional actuante deberá informar acerca de las conclusiones de dicha pericia a la Secretaría de Finanzas e Infraestructura.

19.3.
MEDIO AMBIENTE

19.3.1
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:
La protección del Medio Ambiente, comprende el conjunto de condiciones que se deben tener en cuenta, a los efectos de preservar, conservar, defender y mejorar el ambiente dentro del ejido Municipal de Bell Ville. A tal efecto, será de aplicación la Ley Provincial de Medio Ambiente Nº 7343 y el Decreto Provincial Nº 2131 y otras que en el futuro se dictaren en el orden nacional, provincial y municipal. La Dirección de Obras Privadas y Catastro, podrá requerir un informe firmado por un profesional de incumbencia, cuando existan dudas en cuanto a la edificación, equipamiento, tipo de instalación y utilización final de la misma.

19.3.2
DE LAS INSTALACIONES
No deberán usarse equipos de calefacción u otras fuentes de calor en ambientes inflamables, explosivos o pulverolentos combustibles, los que tendrán además, sus instalaciones blindadas a efectos de evitar posibilidades de llamas o chispas. Los tramos de chimeneas o conductos de gases calientes, deberán ser lo más cortos posibles y estarán separados por una distancia no menor de 1,00 m de cualquier material combustible que allí encuentre

19.3.3.
Las cañerías de vapor, agua caliente y similar, deberán instalarse lo más alejadas posibles y en lugares visibles, tendrán un cartel que avise al personal el peligro ante un eventual contacto.

19.3.4.
Los equipos que consuman combustibles líquidos y gaseosos, tendrán dispositivos automáticos que aseguren la interrupción del suministro del fluido cuando se produzca alguna anomalía.

19.3.5.
El personal a cargo del mantenimiento y operación de las instalaciones térmicas deberá conocer las características de las mismas y estará capacitado para afrontar eventuales emergencias.

19.4.
DE LAS PROHIBICIONES

19.4.1.
Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables en lugares de trabajo, salvo en aquellos donde debido a la actividad que en ellos se realice, se haga necesario el uso de tales materiales. En ningún caso la cantidad almacenada en el lugar de lugar de trabajo superara los cincuenta litros (50 lts.) de inflamables

19.4.2.
Se prohíbe la manipulación o almacenamiento de líquidos inflamables en aquellos locales situados encima o al lado de sótanos y fosas, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada, para evitar la acumulación de vapores y gases

19.4.3.
En los locales comerciales donde se expendan materiales inflamables, estos deberán ser almacenados en depósitos que cumplan con lo especificado en este Código

19.4.4.
En cada depósito no se permitirá almacenar cantidades superiores a los diez mil litros (10.000 Lts.) de inflamables.

19.4.5.
Queda prohibida la construcción de depósitos de inflamables en subsuelos de edificios y tampoco se admitirá que sobre dichos depósitos se realicen otras construcciones.

19.5.
DE LOS REQUISITOS A CUMPLIR EN LOS DEPÓSITOS DE INFLAMABLES

19.5.1.
Poseer piso impermeable y estantería anti-chispas e incombustibles.

19.5.2.
Si la iluminación del local es artificial, la instalación, será anti-explosiva.

19.5.3.
La ventilación del local será natural, mediante ventana con tejido o conducto.

19.5.4.
Estarán equipados con matafuegos de clase y cantidad apropiada.

19.5.5.
Los depósitos de inflamables para más de quinientos litros (500 Lts.) y hasta mil litros (1.000 Lts) deberán además estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos por una distancia no menor de 3,00 m valor este que se duplicará si se trata de separación entre depósitos de inflamables.

19.5.6.
Aquellos con capacidad de más de mil litros (1.000 Lts) y hasta diez mil litros (10.000 Lts) deberán además poseer dos (2) accesos opuestos entre sí de forma tal, que desde cualquier punto del depósito se pueda alcanzar uno de ellos sin atravesar el presunto frente del fuego. Las puertas abrirán al exterior sin llave y en forma fácil, aún a oscuras.

19.5.7.
En todos los casos, la instalación de extinción, será adecuada al riesgo.

19.6.
DE LOS MEDIOS DE ESCAPE

19.6.1.
El trayecto a través de los mismos deberá realizarse por pasos comunes libres de obstrucciones y no estará entorpecido por locales o lugares de uso de destino diferenciado.

19.6.2.
En los locales donde se realicen espectáculos con luz atenuada o a oscuras, las señales deberán ser luminosas y su iluminación no dependerá de la red general de electricidad.

19.6.3.
Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de escape, será obstruido o reducido en el ancho reglamentario.

19.6.4.
En todos los casos la amplitud de los medios de escape se calculará de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio de escape con el de entrada o salida de vehículos, se acumularan los anchos exigidos.
En este caso, habrá una vereda de 0.60 m de ancho mínimo y de 0,12 m a 0,18 m de alto que podrá ser reemplazada por una baranda.

19.6.5.
Cuando en un edificio o parte de el se incluyan USOS diferentes, cada uso tendrá medios diferentes de escape, siempre que no haya incompatibilidad a juicio de la SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, para admitir un único medio de escape calculado en forma acumulativa.

19.6.6.
No se considerarán incompatibles el USO de viviendas con el de oficinas o escritorios. La vivienda para mayordomo, encargado, sereno o cuidador será compatible con cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio de escape.

19.6.7.
Todo local o conjunto de locales que constituyen una unidad de uso en piso bajo, con comunicación directa a la Vía Pública, que contenga una ocupación mayor de trescientas (300) personas y algún punto del local diste mas de 40 m de salida, medidos a través de la línea de libre trayectoria, tendrá por lo menos dos medios de escape.
Para el segundo de ellos puede usarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo general del edificio.

l9.6.8.
Los locales interiores en pisos bajos que tengan una ocupación mayor de doscientas (200) personas, que constarán por lo menos de dos puertas lo más alejadas posible una de otra que conduzcan a lugar seguro. La distancia máxima a esa puerta desde cualquier lugar del local, será de 40 m.

19.6.9
OTRAS DISPOSICIONES PARA PROTEGER LOS MEDIOS DE ESCAPE
Como una condición general aplicable a todos los edificios que superen los treinta y ocho metros (38 m) de altura, se establece que se protegerán los medios de escape con sistema de rociadores automáticos completado con avisadores y/o detectores de incendio.

19.7.
DE LAS EXIGENCIAS PARA LA INSTALACIÓN DE APARATOS EXTINTORES

19.7.1.
Las instalaciones que más abajo se especifican, los usos generales a que se destine el local y el destino particular de los distintos recintos, deberán estar señalados en un plano general de planta, el que deberá ser aprobado por la Secretaria de Finanzas e Infraestructura u Organismo competente y no podrán ser modificadas sin autorización.

19.7.1.1.
VIVIENDAS COLECTIVAS
Aquellos edificios de viviendas que queden incluidos dentro de los considerados como edificios en altura, además de lo especificado en las normas generales, deberán disponer en cada planta de aparatos extintores portátiles en número de uno (1) por cada 250 m2 o fracción de planta.
El contenido de estos extintores será de agua presurizada con manómetro de presión latente y su capacidad mínima de diez litros (10 lts.).

19.7.1.2.
GARAGE - APARCAMIENTO
Deberán disponer de aparatos extintores manuales de polvo seco de base potásica o polivalentes, de 5 Kg mínimos y de agua presurizada de diez litros (10 lts.) también mínimo y en proporción (el sesenta por ciento (60%) de los primeros y cuarenta por ciento (40%) de los últimos, en números de dos (2) por cada 250 m2., será de uno (1) por cada clase especificada. Los extinguidores, deberán poseer manómetros de presión latente en todos los casos.

19.7.1.3.
INDUSTRIAS
Deberá disponerse de aparatos extintores en número de uno (1) por cada 200 m2 o fracción de superficie. La naturaleza y capacidad de estos extintores irá en función para cada caso del tipo de fuego previsible y se ajustará a las especificaciones del presente Código.

19.7.1.4.
ALMACENAMIENTO DE MADERAS
Estarán obligados a tener extintores portátiles de agua presurizada de diez litros (10 lts.) de capacidad en números de uno (1) por cada 250 m2, así como las instalaciones contra incendios que se han indicado.

19.7.1.5.
ALMACENAMIENTOS INDUSTRIALES NITRATO DE CELULOSA Y PIROXILINAS
A ambos lados de las puertas de acceso, deberán colocarse al menos, dos (2) extintores hídricos de diez (10) litros de capacidad.
Igual medida deberá adoptarse en las zonas de repaso y exhibición, aunque en este caso la situación de los extintores deberá realizarse dentro del recinto.

EXTINTORES:
Uno (1) cada 100 m2 o fracción, en proporción de sesenta por ciento (60%) de hídricos y cuarenta por ciento (40%) de polvo seco y de diez litros (10 lts) y seis kilogramos (6 Kg) mínimos respectivamente.

19.7.1.6.
ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS DE COMBUSTIÓN ESPONTANEA
Deberán disponerse de aparatos extintores de polvo seco de seis kilogramos (6 Kg) mínimo o hídricos de diez (10 Lts.) mínimo, según la naturaleza del producto almacenado, en número de dos (2) por cada 50 m2 de superficie destinada a almacén.

19.7.1.7.
USO HOTELERO
Deberán instalarse extintores de agua presurizada de diez litros (10 lts.) de capacidad y de polvo seco base potásica o polivalente de cinco kilogramos (5 Kg) como mínimo cada uno de ellos, en número de uno (1) por cada 150 m2 o fracción de superficie. El mínimo de extintores inicial será de uno (1) de cada clase especificada y en todos los casos, tendrán manómetros de presión latente.

19.7.1.8.
USO COMERCIAL
a) Los locales destinados a uso comercial, con o sin almacén incorporado o de superficie hasta 250 m2, deberán disponer de dos (2) extintores manuales del tipo y capacidad adecuados para la clase de fuego previsible, aumentándose el número de estos en uno (1) por cada 250 m2 o fracción de superficie mayor.
b) El emplazamiento de estos extintores se realizará en lugares que permitan el fácil acceso y estarán ligados a los elementos verticales de la construcción por sistemas que permitan una rápida maniobra.
c) Los extintores a utilizar dispondrán como capacidad mínima de cinco kilogramos (5 Kg.) de polvo seco de base potásica o polivalente de agua presurizada. En los dos casos, poseerán manómetros de presión latente

19.7.1.9.
OFICINAS
Todo tipo de local destinado a uso de oficina y de superficie hasta 250 m2, deberá disponer de dos (2) extintores manuales del tipo y capacidad adecuados para la clase de fuego previsible, aumentando el numero de estos en uno (1) por cada 250 m2 o fracción de superficie.
El emplazamiento de estos extintores se realizará en lugares que permitan su fácil acceso y estarán fijados por elementos verticales de la construcción por sistemas que permitan su fácil maniobra.
Los extintores a usar, dispondrán como capacidad mínima de cinco kilogramos (5Kg.) de dióxido de carbono (CO_2) o polvo seco base potásica o polivalente y diez litros (10 Lts.) de agua y tendrán estos últimos manómetros de presión latente.

19.7.1.10.
ESPECTÁCULOS
Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 lts.) de capacidad mínima y de polvo seco base potásica o polivalente de cinco kilogramos (5g.) mínimos y en numero de 1 (uno) por cada 150 m2. o fracción de superficies y en proporción adecuada al riesgo previsible. El mínimo inicial será uno (1) hídrico, otro de polvo seco y en todos los caso, dispondrán de manómetros de presión latente.

19.7.1.11.
USO CULTURAL
a) Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 lts.) de capacidad con agua presurizada en número de uno (1) por cada 200 m2.

b) En los locales de archivo, además de los sistemas de extinción, a base de extintores de la naturaleza ya especificada, deberá disponerse de aparatos extintores de base de CO2 o halogenados en número de uno (1) extintor de cinco kilogramos (5 Kg) mínimo.
c) Será esencial además la protección de la estructura, ventilación y puestos contra incendios.

19.7.1.12.
USO SANITARIO
Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 lts.) y de CO2 o polvo seco polivalente de cinco kilogramos (5Kg.) mínimos, en la totalidad del edificio o recintos en número de uno (1) por cada 200 m2 y en proporción de: Zona de habitaciones; ochenta por ciento (80%) hídricos y veinte por ciento (20%) de CO2 o polvo; Zona de servicios: en función del tipo de fuego previsible, según el uso específico del recinto. El mínimo de extintores para este uso será de uno (1) de agua y uno (1) de polvo o CO2. Los de polvo o agua deberán tener manómetros de presión latente.

19.7.1.13.
REGLAS PARA INSTALACIÓN DE EXTINTORES
Es aconsejable instalar un número de extintores junto a puertas o pasos de entrada o salida en plantas de locales. La ubicación de los elementos contra incendios (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se ubicarán en lugar visible y de fácil acceso.

20. DE LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20.1
LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20.1.1
Todo edificio destinado a la Asistencia de Salud con internación de pacientes deberá ajustarse en un todo a las normas contempladas en el presente Código en cuanto a su función urbana.
Todos los locales para tareas asistenciales o de estar de pacientes deberán cumplir con estas condiciones de habitabilidad.

20.1.2
Conjuntamente con planos presentados ante la Municipalidad de Bell Ville para la Visación Previa de los mismos, deberá acompañarse un plano idéntico, aprobado por el Ministerio de Salud Publica de la Provincia de Córdoba, sin el cual no se dará curso a dicho tramite.

20.1.3.
En caso de un edificio existente con un uso diferente al de edificio asistencial de salud, deberán ser presentados planos conformes a obra o de relevamiento actualizados con dicho uso, previa solicitud de Habilitación del mismo.

20.2.
DE LAS CONDICIONES

20.2.1.
Deberá contemplarse un sector interno al lote para el estacionamiento de bicicletas, motos y otros de fácil acceso desde el exterior.

20.2.2.
En caso de existencia de una cota de nivel superior o inferior al nivel general del proyecto.

20.2.3.
En circulaciones de camilla, deberán salvarse mediante planos inclinados (rampas) con pendientes suficientes para tal uso. Del mismo modo todo acceso desde el exterior con diferencia de nivel deberá contemplar una rampa para el traslado de camillas.
El sector de internaciones, pasillos, Office de enfermería, baños etc., deberá tener muros lisos, lavables e impermeables hasta un mínimo de 1,70 mts. de altura, cielorrasos secos, estancos sin molduras o salientes y pisos lisos y lavables.

20.2.4.
Las medidas de todos los ambientes deberán ser adecuadas a sus funciones, permitiendo un libre ingreso, circulación y giros de camillas.

20.2.5.
Todos los ambientes de internación y atención de pacientes deberán ser adecuadamente iluminadas y ventilados naturalmente, asegurando buena renovación de aire. Se deberá asegurar el confort térmico acústico (privacidad).

20.2.6.
Se contará con luz central e individual para cada cama, timbre con señal acústica o luminosa en la cabecera de cada cama y en baños.

20.2.7.
Las áreas de circulación (pasillos y escaleras) deberán tener iluminación conectada al equipo de emergencia.

21. DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

21.1
DE INSTALACIONES ESPECIALES

21.1.1
INTRODUCCIÓN

Definimos en (2.1.9.15) a las Instalaciones Especiales como: Sistemas, Dispositivos y Equipos que se instalen en un edificio para complementar y mejorar su funcionamiento y que por su naturaleza, corresponda al área de Incumbencia de un Ingeniero Especialista, definido en el Art. 1º del Decreto Provincial 1402, reglamentario de la ley 7673.

"Art. 1º ENTIENDESÉ por Ingeniero Especialista, todo aquel profesional de la Ingeniería en las especialidades mecánica, electricista, electrónica, química, aeronáutica, laboral, sistemas de información, metalúrgica, industrial, etc., así como en otras que en el futuro se creen o desarrollen en el devenir científico o tecnológico."

A título enunciativo, pero no limitativo, las instalaciones especiales podrán ser:

1. Red de telecomunicaciones: teléfonos, datos, sonidos, y comunicaciones en general.
2. Sistema de aire acondicionado.
3. Sistema Hidroneumático.
4. Ascensores, escaleras mecánicas, montacargas y todo sistema de elevación mecánico o electromecánico.
5. Instalaciones para gases sometidos a presión.
6. Sistemas de distribución de agua o cualquier otro líquido en edificios.
7. Sistemas de domótica e inmótica.
8. Sistema de tratamiento de residuos y/o efluentes.
9. Sistema térmicos, calderas, calefactores, etc.
10. Radiaciones no ionizantes: otros tipos de radiaciones.
11. Instalaciones eléctricas.
12. Subestaciones eléctricas-
13. Energía eléctrica de emergencia, grupos electrógenos.
14. Sistema de Alarmas.
15. Instalación de Sistema de Circuito Cerrado de TV.
16. Instalaciones Mecánicas no convencionales.
17. Chimeneas.
18. Protección contra incendios.
19. Protección del Medio Ambiente.

Estas instalaciones serán consideradas como tales, cuando se tornen complejas a partir de determinadas dimensiones o escala. En caso de que un sistema, dispositivo o equipo no pueda ser encuadrado en algunos de estos ítem o que presente duda en relación a esta definición la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS. podrá solicitar un informe a la Comisión Asesora Permanente, para que dictamine si el planteo corresponde o no a una Instalación Especial, de acuerdo a las potencias y límites exigidas en cada organismo de control y en su defecto según la envergadura del proyecto y destino.

21.1.2
RED DE TELECOMUNICACIONES: TELÉFONOS, DATOS, SONIDOS Y COMUNICACIONES EN GENERAL:

INMUEBLES (LADO USUARIO):

Las instalaciones para provisión de telecomunicaciones en inmuebles se realizará de acuerdo a:

a) Las Normas aprobadas por la Resolución del Ministerio de Infraestructura y Vivienda (MIV) N° 410/2001,

b) O las que posteriormente la modifiquen o reemplacen,

c) Las que cada Autoridad de Aplicación dicte para cada uno de los servicios de la red en cuestión y

d) Las que en el futuro pudiese emitir la Municipalidad de Bell Ville.

Se entiende por red de telecomunicaciones a la que provee servicios de telefonía, datos, sonidos y otro tipo de comunicación, en forma conjunta o separada.

Todas estas instalaciones de Telecomunicación, a excepción de las instalaciones en viviendas familiares unifamiliares hasta 8 bocas, deberán llevar la firma de un profesional matriculado del CIEC con incumbencia en la materia.-

21.1.3

RED DE TELECOMUNICACIONES URBANA

(LADO PRESTADOR)

La red de distribución de Servicios de Telecomunicaciones a realizarse dentro del ejido Municipal, se realizarán en un todo de acuerdo con:

a) Las Normas aprobadas por la Resolución del Ministerio de Infraestructura y Vivienda (MIV) N° 410/2001,

b) O las que posteriormente la modifiquen o reemplacen,

c) Las disposiciones que para cada uno de los servicios incluidos en la red, fije la Autoridad de Aplicación de los mismos.

d) Las que en el futuro pudiese dictar esta Municipalidad en particular.

Asimismo, para las obras o instalaciones, que ejecute una prestadora del Servicio de Telecomunicaciones, deberá designarse un representante técnico matriculado en el CIEC, con incumbencia en la materia.-

21.2
SALIDAS DE EMERGENCIA

a) Locales frente a vía pública: Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tengan una ocupación mayor de 300 (trescientas) personas, y algún punto del local diste más de 40,00 (cuarenta) metros de las salidas, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia. Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

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

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

21.3
INSTALACIONES PARA GASES SOMETIDOS A PRESIÓN:

21.3.1

GENERALIDAD

Toda instalación de almacenamiento, uso y/o transporte de gases se la considerará sometida a presión cuando su presión absoluta de trabajo sea superior a 10^5 Pa.-

Estas instalaciones deberán cumplir con lo estipulado por la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley 19.587 y su Decreto Reglamentario 351/79) y demás reglamentaciones vigentes en la materia.-

21.3.2

RIESGO

Dado su carácter peligroso debido al riesgo de explosión y/o fugas las instalaciones para gases sometidos a presión requieren de diversas medidas de protección a fin de evitar contingencias no deseadas.-

Con el objetivo de minimizar el riesgo se deberá ajustar un plan de mantenimiento preventivo y realizar, entre otros, los ensayos periódicos de control detallados en el párrafo 10.2.5.9.-

21.3.3

CLASIFICACIÓN

Los gases y sus instalaciones incluidas en la presente reglamentación se los puede clasificar:

I.- Según sus características químicas:

a) Inflamables: metano, propano, hidrogeno, etc.

b) No Inflamables: nitrógeno, oxígeno, helio, dióxido de carbono, argón, etc.

c) Gases reactivos: flúor, acetileno, propileno, etc.

d) Gases tóxicos; cloro, amoníaco, monóxido de carbono, ácido sulfhídrico, dióxido de azufre, etc.

II.- Según sus características físicas:

a) Comprimidos: a temperatura ambiente se mantienen gaseosos bajo presión.-

Ej.: nitrógeno, oxígeno, metano, etc.-

b) Licuados: son los convertidos en líquidos mediante frío y/o presión.- Se almacenan bajo presión y en caso de disminuir suficientemente la presión los mismos gasifican.-
Ej.: cloro, amoníaco, etc.
c) Disueltos a presión: bajo presión son disueltos en un líquido
Ej.: amoníaco en agua, acetileno en acetona, etc.
d) Criogénicos: son licuados a baja temperatura.
Ej.: argón, nitrógeno, etc.-

21.3.4
DISEÑO, CONTROL Y MANTENIMIENTO
El diseño, control y mantenimientos de dispositivos que transporten, usen y/o almacenen gases cuya presión absoluta supere el valor de 2 $x10^5$ Pa deberá ser realizado por un profesional con incumbencia en la materia.-

21.3.5
HABILITACIÓN
Toda instalación deberá contar con la correspondiente habilitación para su funcionamiento.-

21.3.6
INSTRUMENTOS PARA CONTROL DE PRESIÓN INTERIOR
Los aparatos que puedan desarrollar presión interna deberán poseer:
a) Válvulas de seguridad, capaces de evacuar con la urgencia del caso la totalidad del volumen de los fluidos producidos al exceder los valores prefijados para la presión de seguridad, previendo los riesgos que puedan surgir por este motivo.
b) Presostatos, los cuales al llegar a sus valores prefijados interrumpirán el suministro de combustible, ingreso de fluido o cualquier otra causa que sea motivo del incremento de presión.
c) Elementos equivalentes que cumplan con las funciones mencionadas en los apartados precedentes.
Deberá, preverse asimismo, la interrupción de suministro de fuerza motriz al aparato ante una sobre-presión detectada en el mismo.

21.3.7
ALMACENAMIENTO DE GASES BAJO PRESIÓN
El almacenado de recipientes, tubos, cilindros, tambores y otros que contengan gases comprimidos o licuados a presión, se ajustará a los siguientes requisitos:
a) Se identificará claramente la sustancia contenida en cada recipiente y sus riesgos.-
En caso de usar símbolos y/o colores de identificación se instruirá al personal sobre sus significados.-
b) Se dispondrá de instructivos en lugares bien visibles para casos de emergencias con los gases almacenados.-
Estos instructivos constarán de lineamientos para paliar la emergencia, primeros auxilios, asistencia personal, forma de solicitar servicios de emergencia médica, entre otros.-
c) Todo operario que manipule recipientes conteniendo gases comprimidos y/o licuados deberá estar adecuadamente capacitado para su función.-
d) El número de recipientes almacenados se limitará a las necesidades y previsiones de su consumo, evitándose almacenamiento excesivo.
e) Los recipientes se colocarán en forma conveniente, para asegurarlos contra caídas y choques.-
f) No deben existir en las proximidades de los recipientes sustancias inflamables o fuentes de calor.-
g) Se protegerán de los rayos del sol y de la humedad intensa y continua.
h) Los locales de almacenaje serán de paredes resistentes al fuego y cumplirán las prescripciones dictadas para sustancias inflamables o explosivas.-
i) Estos locales se marcarán con carteles de "peligro de explosión", claramente visibles.-
j) Se prohíbe la elevación de recipientes por medio de electroimanes, así como su traslado por medio de otros aparatos elevadores, salvo que se utilicen dispositivos específicos para tal fin.-
k) Los cilindros estarán provistos del correspondiente capuchón.
l) Se prohíbe el uso de sustancias grasas o aceites en los orificios de salida y en los aditamentos de los cilindros que contengan oxígeno o gases oxidantes.-
m) Para el traslado, se dispondrá de carretillas con ruedas y trabas o cadena que impida la caída o deslizamientos de los mismos.-
n) En los cilindros con acetileno se prohíbe el uso de cobre y sus aleaciones en los elementos que puedan entrar en contacto con el mismo; asimismo se mantendrán en posición vertical al menos 12 horas antes de utilizar su contenido.-

o) Cuando almacenen cilindros conteniendo cloro u otro gas tóxico se prevendrá la ventilación adecuada y los medios de evacuación necesarios para el caso de un eventual escape del gas.-

21.3.8
EQUIPOS PARA FRÍO
Los aparatos sometidos a presión interna capaces de producir frío, con la posibilidad de desprendimiento de contaminantes, deberán estar aislados y ventilados convenientemente.

21.3.9
ENSAYOS OBLIGATORIOS PARA INSTALACIONES SOMETIDAS A PRESIÓN:

INSTALACION	ENSAYO	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Recipientes para aire comprimido	Prueba Hidráulica	Quinquenal	A la presión de diseño
	Control de Espesor	Anual	
	Control de funcionamiento del los elementos de seguridad	Anual	
	Inspección visual interna y externa	Anual	
Recipientes para contener amoníaco	Control de espesores	Anual	
	Control de funcionamiento de los elementos de seguridad	Anual	
Recipientes para contener gases tóxicos o reactivos	Prueba Hidráulica	Quinquenal	A la presión de diseño
	Control de espesores	Anual	
	Control visual y de fugas	Semestral	
Recipientes criogénicos	Prueba Hidráulica	Cuando se realice una reparación	A la presión de diseño
	Prueba de estanqueidad o de condición de vacío	Quinquenal	Vacío no menor de 60 Pa
Tanques para contener anhídrido carbónico	Prueba Hidráulica	Decenal	A la presión de diseño
	Control de espesores	Decenal	
	Control de espesores	Anual	

Se encuentran incluidos en este ítem aquellos equipos con presión interior que posean documentación técnica de habilitación, placa de fabricación y tengan menos de 30 años de antigüedad.
Cuando el equipo sometido a presión tenga 30 o más años de antigüedad, debe ser sometido a un ensayo de extensión de vida útil, en donde se determinará cuantos años puede permanecer funcionando a la presión de trabajo. También corresponde realizar un ensayo de este tipo en aquellos equipos donde no pueda demostrarse su antigüedad.-
Todos los ensayos se llevarán a cabo con la supervisión de un profesional con incumbencia en la materia.-
La Autoridad de Aplicación dispondrá de los ensayos a realizar en los casos no contemplados en los párrafos anteriores.-

21.3.10
GAS NATURAL COMPRIMIDO Y OTROS GASES COMBUSTIBLES DERIVADOS DEL PETRÓLEO
Estos gases se regirán por las normas que establece ENARGAS dentro de las atribuciones que le confiere la Ley 24.076 y sus reglamentaciones para el dictado de Normas Técnicas.-

Entre otras se destaca la N.A.G. 100 o Norma Argentina Mínima de Seguridad en el Transporte y Distribución de Gas Natural y otros Gases.-

21.3.11
CALDERAS
Las calderas se tratan en el apartado .13.1.1.4-

21.4
SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA O CUALQUIER OTRO LÍQUIDO EN EDIFICIOS.

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

21.5.
SISTEMA DE DOMÓTICA E INMÓTICA.

21.5.1
DEFINICIÓN
Se llama domótica al conjunto de sistemas capaces de automatizar una vivienda, aportando servicios de gestión energética, seguridad, bienestar y comunicación, y que pueden estar integrados por medio de redes interiores y exteriores de comunicación, cableadas o inalámbricas, y cuyo control goza de cierta ubicuidad, desde dentro y fuera del hogar.

21.5.2
INCLUSIÓN COMO INSTALACIÓN ESPECIAL
La inclusión de la domótica e inmótica, a este CEU, responde a la necesidad de dotar al mismo, de todo el desarrollo de la tecnología, asociada a la edificación.
Es probable que inicialmente no se piense en la instalación de domótica en un inmueble, pero es necesario dejar preparada la vivienda para que en el futuro se pueda instalar con la menor cantidad de reformas. Ocurre muy a menudo, que estas tecnologías tardan tiempo en plasmarse en nuestra normativa y este es el caso de la domótica. Por ello, es que se incorpora a continuación de la definición algunos aspectos importantes de la misma. En cuanto a la normativa que pudiese faltar, se han incorporado algunos estándares internacionales, como así también asociaciones donde investigar.

21.5.3
CARACTERÍSTICAS GENERALES:

21.5.3.1.
LAS APLICACIONES:
Los servicios que ofrece la domótica se pueden agrupar según cinco aspectos o ámbitos principales:

21.5.3.2.
AHORRO ENERGETICO:
El ahorro energético no es algo tangible, sino un concepto al que se puede llegar de muchas maneras. En muchos casos no es necesario sustituir los aparatos o sistemas del hogar por otros que consuman menos, sino una gestión eficiente de los mismos.
Climatización: programación y zonificación.
Gestión eléctrica:
A) Racionalización de cargas eléctricas: desconexión de equipos de uso no prioritario en función del consumo eléctrico en un momento dado.
B) Gestión de tarifas, derivando el funcionamiento de algunos aparatos a horas de tarifa reducida.

21.5.3.3.
CONFORT:
Conlleva todas las actuaciones que se puedan llevar a cabo que mejoren el confort en una vivienda. Dichas actuaciones pueden ser de carácter tanto pasivo, como activo o mixtas:

a) Iluminación; a.1) Apagado general de todas las luces de la vivienda; a.2) Automatización del apagado/ encendido en cada punto de luz; a.3)Regulación de la iluminación según el nivel de luminosidad ambiente; automatización de todos los distintos sistemas/ instalaciones / equipos dotándolos de control eficiente y de fácil manejo; integración del portero al teléfono, o del video-portero al televisor; control vía Internet , Gestión Multimedia y del ocio electrónicos, generación de macros y programas de forma sencilla para el usuario.

21.5.3.4.
SEGURIDAD:
Consiste en una red de seguridad encargada de proteger tanto los Bienes Patrimoniales y la seguridad personal. Simulación de presencia, alarmas de detección de incendios, fugas de gas, escapes de agua, concentración de monóxido en garajes cuando se usan vehículos de combustión, Alerta médica. Tele asistencia. Cerramiento de persianas puntual y seguro- Acceso a Cámaras IP

21.5.3.5.
COMUNICACIONES
Son los sistemas o infraestructuras de comunicaciones, que posee el hogar.

21.5.3.6.
TELEGESTION Y ACCESIBILIDAD
Diseño para todos, un diseño accesible para la diversidad humana, la inclusión social y la igualdad. Este enfoque constituye un reto Ético y creativo. Donde las personas con discapacidad reducida, puedan acceder a estas tecnologías sin temor a un obstáculo del tipo de tecnología o arquitectura.

21.5.3.7.
CONFORMACIÓN DEL SISTEMA
Esta conformado por: a) Controladores, b) Sensores, c)Actuadores, d) Red de Comunicación Interna y e) Red de comunicaciones Externa.

21.5.3.8.
ARQUITECTURA
Según donde está instalado la inteligencia de Sistema domótica hay varias arquitecturas: a) Centralizada, b) Descentralizada y c) Mixta.

21.5.3.9.
ESTÁNDARES RECOMENDADOS
Los estándares recomendados son:
- X10: Protocolo de comunicaciones para el control remoto de dispositivos eléctricos, hace uso de los enchufes eléctricos, sin necesidad de nuevo cableado. Puede funcionar correctamente para la mayoría de los usuarios domésticos. Es de código abierto y el más difundido. Poco fiable frente a ruidos eléctricos.
- KNX/EIB: Bus de Instalación Europeo con más de 20 años y más de 100 fabricantes de productos compatibles entre sí.
- ZigBee: Protocolo estándar, recogido en el IEEE 802.15.4, de comunicaciones inalámbrico.
- OSGi: Open Services Gateway Initiative. Especificaciones abiertas de software que permita diseñar plataformas compatibles que puedan proporcionar múltiples servicios. Ha sido pensada para su compatibilidad con Jini o UPnP.
- LonWorks: Plataforma estandarizada para el control de edificios, viviendas, industria y transporte.
- Universal Plug and Play (*UPnP*): Arquitectura software abierta y distribuida que permite el intercambio de información y datos a los dispositivos conectados a una red**.**

21.5.3.10.
ASOCIACIONES PARA CONSULTA RECOMENDADAS:
- IEEE: ***The Institute of Electrical and Electronics Engineers***, el **Instituto de Ingenieros Eléctricos y Electrónicos**, una asociación técnico-profesional mundial dedicada a la estandarización, entre otras cosas. Es la mayor asociación internacional sin fines de lucro formada por profesionales de las nuevas tecnologías, como ingenieros eléctricos, ingenieros en electrónica, científicos de la computación e ingenieros en telecomunicación....

A través de sus miembros, más de 360.000 voluntarios en 175 países, el IEEE es una autoridad líder y de máximo prestigio en las áreas técnicas derivadas de la eléctrica original: desde ingeniería computacional,

tecnologías biomédica y aeroespacial, hasta las áreas de energía eléctrica, control, telecomunicaciones y electrónica de consumo, entre otras.

- CENELEC: Comité Europeo de Normalización Electrotécnica. La Comisión CENELEC/ENTR/e-Europe/2001-03 es la encargada de elaborar normas a nivel europeo y la organización que ha promocionado el Smart House Forum.
- CEDOM: Asociación Española de Domótica. Su objetivo principal es la promoción de la Domótica. Se trata del foro nacional en el que se reúnen todos los agentes del sector en España: fabricantes de productos domóticos, fabricantes de sistemas, instaladores, integradores, arquitecturas e ingenierías, centros de formación, universidades, centros tecnológicos.
- LonUsers España:Asociación de usuarios de la tecnología LonWorks, siendo creada por la iniciativa de empresas líderes en los diferentes sectores de aplicación de la tecnología LonWorks (domótica, inmótica, control industrial y de transporte).
- Konnex EIB España:Es la Asociación nacional para la promoción del protocolo de bus KNX. KNX es una tecnología de bus normalizada para todas las aplicaciones en la Automatización y Control para viviendas y edificios. Esta tecnología está basada en más de 20 años de experiencia en el mercado gracias a sus predecesores BatiBus, EIB y EHS, ninguno de los cuales ha conseguido penetración en el mercado.

21.6
SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y/O EFLUENTES

21.6.1
GENERALIDADES

Los efluentes y/o residuos de los edificios tipificados en el parágrafo 5.1 del presente Código se clasificarán, según sus características físicas, químicas y biológicas en:

a) Aptos para ser descargados a cloacas
b) Líquidos no aptos para se vertidos en cloacas y/o cursos de agua
c) Gaseosos y / o vapores
d) Patógenos
e) Sólidos Peligrosos no aptos para desechar con los R.S.U.

Se omitieron en la anterior clasificación a los efluentes pluviales y a los residuos sólidos urbanos (R.S.U.) por tener regimenes particulares de evacuación, recolección y/o disposición final.-

21.6.2
EFLUENTES APTOS PARA SER DESCARGADOS A CLOACAS

Se considerará dentro de esta categoría a los efluentes que cumplan con las exigencias de inocuidad establecidas en Ley Provincial N° 5.589 ó Código Provincial de Aguas; Decreto provincial Nº 415/99, "Normas para la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos"; Resolución DIPAS 233/77 ó Gestión de Efluentes Cloacales e Industriales entre otras y se descargarán al sistema colector cloacal en forma directa sin tratamiento alguno.-

En las zonas donde no exista el servicio cloacal se descargarán a pozos absorbentes en concordancia con la Resolución 375/06 DIPAS sobre perforaciones a napas o a cursos de aguas superficiales y/o espejos de agua según las pautas establecidas en el Decreto Provincial N° 415/99.-

21.6.3
LIQUIDOS NO APTOS PARA SER VERTIDOS A CLOACAS Y/O CURSOS DE AGUA

Los líquidos que no cumplan con las exigencias de inocuidad establecidas en el párrafo 10.2.8.1.1. deberán ser tratados antes de ser vertidos a cloacas, cursos de aguas superficiales o subterráneos y/o espejos de agua.-

Tratamiento: El tipo de tratamiento a realizar dependerá de los contaminantes presentes y su concentración.-

El tratamiento deberá de manera eficaz eliminar las características riesgosas del efluente.-

A los efectos de determinar la eficiencia de la planta de tratamiento se deberá presentar con carácter de Declaración Jurada avalada por profesional(es) con incumbencia en la materia lo siguiente:

* Tipo de operación de eliminación acorde a lo establecido en el Anexo III de la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051 y decreto reglamentario 831/93 .-
* Memoria descriptiva del proceso y/o operaciones unitarias llevadas a cabo para el tratamiento incluidos el balance de masa de los efluentes.- Distribución planta o Lay out.-
* Información sobre las sustancias a tratar y sus correspondientes balances de masa en los procesos de depuración.- Para cada sustancia se requerirá: N° CAS de identificación, características físico – químicas y riesgo potencial de la misma en los efluentes.-

* Concentración final de las sustancias contaminantes en el efluente, determinadas mediante los métodos analíticos que fije la Autoridad de Aplicación o, de no estar determinados, los métodos estándares fijados por instituciones de reconocimiento internacional. En este último caso deberá especificarse la fuente de información de la técnica analítica utilizada.-
* Método de manipulación, tratamiento y disposición final de deshechos del proceso de tratamiento en el caso de que los hubiera.-
* En el caso que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario:

a) Certificado Ambiental según art. 5 Cap.IV de Ley 24051.-
b) Estudio de Impacto Ambiental según Ley Pcial. 7.343 y Decreto 2.131/00

21.6.4
GASES Y/O VAPORES
Los gases y/o vapores se eliminarán mediante chimeneas y sus características físico – químicas serán acordes a lo establecido por la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051) y su decreto reglamentario Nro. 831/93, la Ley Provincial Nro. 8.167 o de Ley Preservación del Estado Normal del Aire y demás reglamentaciones vigentes.-
Las chimeneas de evacuación cumplirán con lo establecido en el presente Código en el apartado 10.2.18.-

21.6.5
PATOGENOS
Los efluentes patógenos, patogénicos o desechos hospitalarios cumplirán con las disposiciones de la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051) en lo referente a su disposición transitoria, transporte, tratamiento y disposición final de los mismos.-

21.6.6
SOLIDOS NO APTOS PARA DESECHAR COMO R.S.U.
Se consideran dentro de esta categoría a todo sólido que constituya un riesgo para personas y/o el ambiente.-

21.6.7
DETERMINACION DE LA PELIGROSIDAD
La peligrosidad de un residuo se determinará en el caso que cumpla con alguno de los siguientes requisitos:
a) Pertenecer a alguna de las Categorías Sometidas a Control según lo establecido en el Anexo I de la Ley de Residuos Peligrosos.-
b) Estar en la Lista de Características Peligrosas del Anexo II de la Ley de Residuos Peligrosos.-
c) Estar listado en alguno de las Tablas del Decreto Reglamentario 831/93 de la Ley de Residuos Peligrosos.-

21.6.8
DESTINO DEL RESIDUO PELIGROSO
Determinada la peligrosidad de un residuo el mismo tendrá los siguientes destinos:
a) Tratamiento en el lugar de origen del residuo
b) Tratamiento por Empresas destinadas a tal fin

21.6.9
TRATAMIENTO
Las operaciones de tratamiento de los residuos peligrosos tendrán como objetivo transformar al mismo en un producto inocuo apto para ser descargado al cuerpo receptor correspondiente.-

21.6.10
TRATAMIENTO EN EL LUGAR DE ORIGEN DEL RESIDUO
Las operaciones de tratamiento en el lugar de origen del residuo se realizarán en plantas diseñadas a tal fin y para el funcionamiento de las mismas se requerirá, con carácter de Declaración Jurada avalada por profesional(es) con incumbencia en la materia, lo siguiente**:**
* Tipo de operación de eliminación acorde a lo establecido en el Anexo III de la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051 y decreto reglamentario 831/93)
* Memoria descriptiva del proceso y/o operaciones unitarias llevadas a cabo para el tratamiento incluidos el balance de masa de los efluentes.- Distribución planta o Lay out.
* Información sobre las sustancias a tratar y sus correspondientes balances de masa en los procesos de depuración.- Para cada sustancia se requerirá: Nro. CAS de identificación, características físico – químicas y riesgo potencial de la misma en los efluentes.-

* Método de manipulación, tratamiento y disposición final de deshechos del proceso de tratamiento en el caso de que los hubiera.-
* En el caso que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario:

a) Certificado Ambiental según artic 5 Cap.IV de Ley 24051.-
b) Estudio de Impacto Ambiental según Ley Pcial. 7.343 Decreto 2.131/00

21.6.11
TRATAMIENTO POR EMPRESAS DESTINADAS A TAL FIN

Cuando el residuo sea tratado por terceras empresas especializadas en el tema se requerirá de dichas empresas.
a) Datos Identificatorios de la Empresa: Razón Social, Dirección, Teléfono, Nro. de C.U.I.T, etc.
b) Constancia de Habilitación para funcionar como tratante de residuos peligrosos expedida por autoridad competente.-
c) Método de tratamiento utilizado y de disposición final en concordancia con la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051 y decreto reglamentario 831/93)

21.7
LOCALES PARA OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS.

21.7.1
DEFINICION

Se consideran locales para dispositivos térmicos a cualquier local que aloje uno o más dispositivos que por sus condiciones operatorias eleven o estén en condiciones de elevar la temperatura ambiente.-
Dentro de este tipo de dispositivos se encuentran: hogares, hornos, calentadores, y otros aparatos que operen a temperaturas superiores a la ambiente.-

21.7.2
CARGA TERMICA Y VENTILACION

La carga térmica y las condiciones de ventilación de los locales se ajustarán a lo establecido por la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley Ley 19.587 y su decreto reglamentario Nro. 351/79)

21.7.3
PROTECCION

Los dispositivos térmicos se protegerán mediante revestimientos, pantallas o cualquier otra forma adecuada para evitar la acción del calor excesivo sobre los trabajadores que desarrollen sus actividades en ellos o en sus inmediaciones, dejándose alrededor de los mismos un espacio libre no menor de 1,50 m., prohibiéndose almacenar materias combustibles en los espacios próximos a ellos.
Los depósitos, cubas, o recipientes análogos que contengan líquidos que ofrezcan riesgo por sus elevadas temperaturas y que no esta provistos de cubierta adecuada, deberán instalarse de modo que su borde superior esté, por lo menos, a 0,90 m. sobre el suelo o plataforma de trabajo. Si esto no fuera posible, se protegerán en todo su contorno por barandas resistentes de dicha altura.

21.8
RADIACIONES NO IONIZANTES (RNI) Y OTROS TIPOS DE RADIACIONES.

21.8.1
RADIACIONES NO IONIZANTES (RNI)
21.8.2
DEFINICIÓN

Son radiaciones de energía de RF (Radiofrecuencia), entre 0,3 Mhz y 10.000 MHz que pueden ser emitidas por un sistema irradiante o campos de RF próximos a los transmisores. Esta forma de radiación (RNI), no produce disociación de átomos o moléculas de la materia, a diferencia de otras formas de radiación, que si producen disociaciones, tales como los rayos ultravioletas, X, gama o cósmicos.

21.8.3
EFECTOS
Solo producen efecto térmico, es decir calor en los tejidos perceptibles o no. Estas RNI se producen por la acción combinada de campos eléctricos y/o magnéticos los que a partir de cierta intensidad pueden ser perniciosos, dependiendo de su nivel de energía y del tiempo de exposición a los mismos.

21.8.4
POSIBLES FUENTESDE RNI
Esta energía radiante se produce por generalmente en la proximidad de las antenas emisoras de servicios de Radiodifusión como radios Amplitud Modulada (AM), Frecuencia Modulada (FM) o Canales de TV o en antenas de cualquier otro Sistema de Comunicación de VHF, UHF, microondas, Transporte de Programa, Telefonía Celular, repetidoras y teléfonos celulares.

21.8.5
AUTORIDAD DE APLICACIÓN
La Autoridad de Aplicación es la Secretaría de Comunicaciones, aplicando la Resolución Nº 3690 SC/2004 de la Comisión Nacional de Comunicaciones, o las que con posterioridad a esta, la modifiquen o reemplacen.

21.8.6
CUMPLIMIENTO
A partir de la sanción de la presente ordenanza se establece un plazo de 90 días para que los responsables de estos sistemas de comunicaciones, eleven al DEM de la documentación que acredite haber cumplido con la Resolución de la CNC antes apuntada.

21.8.7
OTROS TIPOS DE RADIACIONES
Todo tipo de instalación especial o equipamiento, que emita radiaciones, que sí producen disociaciones, tales como los rayos ultravioletas, X, gama o cósmicos u otros, deberá cumplimentar con las disposiciones y normativas de la autoridad de aplicación específica del mismo. Para la Instalación mencionada deberá presentarse la documentación correspondiente firmada por un profesional de incumbencia, matriculado en el CIEC.-

21.9
INSTALACIONES ELECTRICAS

21.9.1
DE LAS INTALACIONES ELECTRICAS
Cuando se construyan, amplíen, refaccionen o remodelen todo tipo de inmuebles dentro del ejido municipal, las instalaciones para la provisión de energía eléctrica serán proyectadas, calculadas y ejecutadas de acuerdo a las normas de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C), y a las disposiciones contenidas en la Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles. AEA 90364, en un todo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
Según el destino de los mismos deberán cumplimentar con los siguientes requisitos:
a) Viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares con acometidas independientes, construcciones mixtas (residencial y comercial) con acometidas independientes, salones sin destino predeterminado y en altura de hasta tres niveles inclusive o cuyas Demanda de Potencia Máxima Simultánea (DPMS) no superen los 20 kVA (Veinte Kilovolt Amper). Formando parte del plano de obra, se deberá incorporar: el Proyecto de la instalación eléctrica registrado en el Colegio Profesional correspondiente conteniendo: plano de planta de las instalaciones eléctricas con indicación de la ubicación de los tableros seccionales, esquema de puesta a tierra adoptado, circuitos seccionales y terminales, bocas terminales, tomacorrientes e interruptores de efecto, cantidad de circuitos, sección de los conductores y de las canalizaciones y el detalle de los tableros seccionales.
b) Inmuebles en altura (para más de tres niveles) , instalaciones cuya Demanda de Potencia Máxima Simultánea (DPMS) sea igual o superior a los 20 kVA (Veinte Kilovolt Amper), talleres, industrias, depósitos, inmuebles para masiva concurrencia, espectáculos públicos, gimnasios, establecimientos escolares, jardines de infantes, residencias de ancianos, hoteles, moteles, estaciones de servicios, hipermercados, supermercados, autoservicios, entidades bancarias, bares, confiterías, comedores, cines, centros de salud y todo emprendimiento no incluido en a) o que por sus características pueda considerarse como peligroso.

c) Se deberá solicitar el permiso de obra, en forma independiente del permiso de obra de arquitectura, acompañando con el Proyecto de la instalación eléctrica registrado en el Colegio Profesional y por un profesional con incumbencias específicas en electricidad, lo siguiente: planos de instalación eléctrica de luz, fuerza motriz y calefacción, planos de detalles de acometidas para su conexión a la E.P.E.C., alimentación de reserva (emergencia), planos de circuitos unifilares de tableros (generales y particulares de protección y maniobras), planilla de carga y planillas de cálculo de la sección de los conductores con indicación de su fórmula de caída de tensión, planilla de cálculo para la selección de las protecciones, memoria descriptiva, cómputo y presupuesto actualizado.

21.9.1.1
DEL LÍMITE DE POTENCIA

Con el fin de establecer el límite de Demanda Máxima de Potencia Simultanea (DPMS) establecido en a) y b), con la presentación de la documentación para el permiso de construcción ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro, el profesional interviniente deberá presentar el valor de la Demanda de Potencia Máxima Simultánea (DPMS) expresada en KVA, utilizando la metodología que determina la AEA (Asociación Electrotécnica Argentina). En función del Valor de dicha Demanda, la Dirección de Obras Privadas y Catastro determinará, si es necesaria la participación de un Ingeniero Especialista matriculado en el CIEC.-

21.9.1.2
DE LOS INSTALADORES

El Instalador Electricista Habilitado, será quien ejecutará la instalación eléctrica del inmueble, siendo responsable de la correcta concreción de dicha obra, cumpliendo estrictamente lo proyectado por el profesional responsable de la obra, respondiendo por la utilización correcta de los materiales a instalar, tanto en cantidad como en su calidad. El instalador, para acceder a la citada habilitación, deberá acreditar la realización de cursos de: Aprendizaje, actualización y nivelación. La habilitación será otorgada por la Municipalidad de Bell Ville, como asimismo promoverá la realización de los cursos mencionados.

21.9.1.3
SUBESTACIONES ELECTRICAS

La construcción de subestaciones de energía eléctrica dentro del ejido urbano de la Municipalidad de Bell Ville, será considerada una Instalación Especial, y serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas que la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.), contempla para esas construcciones, con la participación de un Ingeniero Especialista matriculado en el CIEC.-

21.10
ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA.

21.10.1
SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA Y GRUPOS ELECTRÓGENOS:

La instalación de Sistemas de Energía Eléctrica de Emergencia y Grupos Electrógenos serán considerados Instalaciones Especiales y el diseño y proyecto de instalación de los mismos, deberá ser ejecutado por un profesional matriculado del CIEC de incumbencia.

21.10.2
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.

21.10.3
ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN CASO DE SINIESTRO

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

21.10.4
GRUPOS ELECTRÓGENOS

Son fuentes de energía eléctrica de tipo permanente o de emergencia. Están compuestos por una planta motriz y un generador de energía eléctrica, que puede ser monofásica o trifásica. Con respecto a la forma de expresar la

potencia de generación se lo hace en kVA. De acuerdo con las normas ISO 8528 la misma se expresa como: A) Potencia "Prime", B) Potencia "Stand By Continua" y C) Potencia "Stand By Máxima". Al instalar estos grupos debe tenerse presente;

a) EL RUIDO producido por su funcionamiento. Deberán estar dotados de su correspondiente cabina de insonorización, que garantice el cumplimiento de las ordenanzas vigentes en cuanto a ruidos molestos.

b) LA VIBRACIÓN: producida deberá ser contemplada en la instalación, con la colocación de un correspondiente sistema para reducir las mismas, dentro de las normas municipales, provinciales o nacionales vigentes.

c) UBICACIÓN: Deberá estar ubicado en un lugar, donde no ocasione problema de circulación de los habitantes del edificio o vivienda en el cual estará instalado. De la misma manera deberá tenerse en cuenta que la provisión del combustible no ocasione problemas de circulación con las personas y contaminación,

d) SEGURIDAD: Su instalación deberá contar con todas las normas de seguridad correspondiente.

e) VENTILACIÓN: Se deberá proveer una buena ventilación a los gases de escape del Motor del generador.

f) CABLEADO: El cableado eléctrico que une el Motogenerador con el tablero de transferencia deberá ser normalizado. Asimismo el cableado de control deberá ser totalmente blindado a los fines de no provocar interferencias ni ser interferido, evitando así accidentes.

g) TABLEROS: Los tableros asociados al motogenerador deberán contemplar todas las normas de seguridad correspondientes a estos tipos de equipos en resguardo de las personas que habitan el edificio o inmueble, como así también de cualquier otro tipo de personas.

21.11

SISTEMA DE ALARMAS

Las instalaciones para provisión de de redes de Sistemas de Alarmas o Porteros Eléctricos deben tener canalizaciones independientes. En ninguno de los casos debe producir interferencias con otros servicios y provocar molestias a los vecinos o transeúntes.-

21.12

INSTALACIÓN DE CIRCUITO CERRADO DE TV

INMUEBLES: Las instalaciones para provisión de redes de Servicio de Sistema Mixto de TV (SMTV) en inmuebles se realizará en un todo de acuerdo con la Resolución Nº 3228- CNC o las que posteriormente la modifiquen o reemplacen.-

Todas estas instalaciones de Telecomunicación, a excepción de las instalaciones en viviendas familiares unifamiliares hasta 8 bocas, deberán llevar la firma de un profesional matriculado del CIEC con incumbencia en la materia.-

RED URBANA DE SISTEMA MIXTO DE TV: La red urbana de distribución de Servicio Mixto de TV (SMTV) a realizarse dentro del ejido Municipal se realizará en un todo de acuerdo con las disposiciones que para cada uno de ellos fije la Autoridad de Aplicación (AFSCA y CNCC) y esta Municipalidad en particular. Asimismo, para las obras o instalaciones, que ejecute una prestadora del Servicio de SISTEMA MIXTO DE TV (SMTV), deberá designarse un representante técnico matriculado en el CIEC, con incumbencia en la materia.-

21.13

INSTALACIÓNES MECÁNICAS NO CONVENCIONALES

Las instalaciones mecánicas no convencionales, serán consideradas obras civiles en si mismas. Esto significa, que aún formando parte de una obra de edificación, su proyecto deberá ser presentado en forma individual y realizada por un Ingeniero Especialista. A continuación enumeramos las mismas:

21.13.1

TORRES y ESTRUCTURAS DE SOPORTE

Los materiales y los sistemas constructivos utilizados, deberán ajustarse a las normas IRAM.

21.13.2

MASTILES Y TORRES UTILIZADAS EN COMUNICACIONES

Los sistemas de telecomunicaciones y radiodifusión con mástiles soportes de antenas deberán ajustarse a la Norma Se. An2-39-11 "Estructuras de acero para Antenas" de la Secretaría de Comunicaciones de la Nación o las que en el futuro se dictasen.

21.13.3

PUENTES GRUAS O GRUAS FIJAS

Los materiales y los sistemas constructivos utilizados, deberán ajustarse a las normas IRAM.

21.13.4
CARTELERÍA
Los materiales y los sistemas constructivos utilizados, deberán ajustarse a las normas IRAM.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE A UN DÍA DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

ANEXO:
ANCHO OFICIAL
DE CALLES

ANEXO: ANCHO OFICIAL DE CALLES.

CALLES	ENTRE CALLES	ANCHO OFICIAL
1º de Mayo	Juncal a Dr. Pearson	15.00
25 de Mayo	Córdoba a Bv. Unión	12.13
A. Matterson	Av. F. Molina a Bv. Colon	15.00 – 20.00
A. Tossolini	Valvonesi a Rep de Honduras	12,00
Abdón Gonzales	Córdoba y Libertad	17.34
Alberdi	Córdoba y Av. Italia	12.13
Ameghino	Córdoba a Venezuela	12.13
América	Bv. Ascasubi a Rió Ctalamochita	12.13
Artemio Arán	Rivadavia a Ruta Pcial Nº 3	12.13
Av. España	Córdoba a Bv. Union	21.67
Av. Faustino Molina	Bv. Cólon a Bv. Ascasubi	30.00
Av. Italia	Bv. Ascasubi a Alberdi	21.67
Av. J. Hernandez	Don Segundo Sombra a Calle Pública	27,19
Av. Juan Rodán	Bv. Cólon a Int. M. Barcia	30.00
Avellaneda	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Belgrano	Córdoba a Bv. Pte. Illia	12.13
Berta Britos de Buc	Alem a Constitución	15,00
Bonifacio Ceballos	Cura Brochero a Tacuarí	30.00
Brasil	Bv. F. Alcorta a Ituzaingo	12.13
Bv. Ascasubi	Córdoba a Ruta Nac Nº 9	21.67
Bv. Colón	Av. Juan Roldan a O. Herrera	27.00
Bv. Eva Perón	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	21.67
Bv. F. Alcorta	Córdoba a Bv. Ombú	21.67
Bv. Maipú	Bv. F. Alcorta a Constitución	21.67
Bv. Ombú	Bv. F. Alcorta a Constitución	21.67
Bv. Pte. Illia	Bv. F. Alcorta a M. Malharro	21.67
Bv. Pte. Perón	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	21.67
Bv. Unión	Bv. F. Alcorta a Av. España	21.67
Camino a Morrison	San Gernomi a Dr. Pearson	
Carlos Mainero	Camino Los Litines a Junin	15.00
Catamarca	Velez Sarfield a M. Bianchi	12.13
Chacabuco	Cura Ferreira a Calla Nº42	15.00
Chacabuco	Geronimo del Barco a O. Herrera	15.00
Chaco	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Chile	Bv. F. Alcorta a Constitución	12.13
Chubut	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Colombia	Bv. Ascasubi a Rio Ctalamochita	12.13
Constitución	Velez Sarfield a Bv. Ombú	12.13
Córdoba	Bv. Ascasubi a Mendoza	18.47
Córdoba	Mendoza a Cementerio La Piedad	22.00
Corrientes	Bv. F. Alcorta a M. Malharro	12.13

Cura Ferreyra	Camino Los Litines a Bv. Ascasubi	
Dean Funes	Bv. F. Alcorta a Ituzaingo	12.13
Don Segundo Sombra	R. Guiraldes a F. Molina Campos	19,00
Don Segundo Sombra	F. Molina Campos a	13,00
Don Segundo Sombra	Av. J. Hernandez a Córdoba	23,55
Dorrego	Córdoba a Bv. Illia	17.34
Dr. Pearson	Camino a Morrison a Hospital Regional	10.00
Echeverria	Velez Sarfield a Rio Ctalamochita	12.13
Ecuador	Bv. Ascasubi a Rio Ctalamochita	12.13
Entre Rios	Bv. F. Alcorta a Martin Malharro	17.34
Europa	Bv. V. Sarfield a Calle Agrícola	12.13
Falucho	Córdoba a Bv. Illia	17.34
Florencio M. Campos	Don Segundo Sombra a Calle Pública	19,50
Francisco tau	Córdoba a Tucumán	17.34
G. Taborin	Córdoba a Tucumán	17.34
Garay	Bv. F. Alcorta a Ituzaingo	12.13
General Las Heras	Velez Sarfield a Bv. Ombu	12.13
General Paz	Córdoba a Bv. Unión	12.13
Gerónimo del Barco	Juncal a Dr. Pearson	15.00
Guemes	Córdoba a Tucuman	21.67
Hipolito Irigoyen	Bv. F. Alcorta a M. Malharro	17.34
Independencia	Bv. F. Alcorta a Av. España	12.13
Int. Bujados	Av. F. Molina a Rep de Cuba	15.00
Int. Colmano	Av. F. Molina a Av. Juan Roldan	15.00
Int. Da Silva	Av. F. Molina a Int. M. Olmedo	15.00 – 12.00
Int. Falcatto	Av. F. Molina a Rep de Cuba	15.00
Int. G. Roldan	Cura Ferreira a Calle N º 42	15.00
Int. G. Roldan	Av. F. Molina a O.Herrera	15.00
Int. Julian Paz	Av. F. Molina a Rio Catalamochita	15.00
Int. Leonelli	Av. F. Molina a Int. R. Marquez	15.00
Int. Malen	Rio Ctalamochita y Av. F. Molina	15.00
Int. Marcos Juarez	Int. Matterson a Camino a Morrison	15.00
Int. Marcos Juarez	Int. Matterson a Camino a Morrison	15.00
Int. Marcos Olmedo	Int. Colmano a Camino a Morrison	15.00
Int. Marcos Olmedo	N. Colmano a Camino a Morrison	15.00
Int. Martin Barcia	Av. F. Molina a Int. Villaroel	15.00
Int. P. Vivanco	Av. F. Molina a Av. J. Roldán	15.00
Int. R. Marquez	Av. F. Molina y Rep. de Cuba	15.00
Int. Villarroel	Av. F. Molina a Int. M. Barcia	15.00 – 12.00
Int. Viqueira	Córdoba a Tucumán	12.13
Ituzaingo	Velez Sarsfield a Bv. Ombú	21.67
J. Pio Angulo	Bv. F. Alcorta a Martín Malharro	14.13
J. Risso	Camino Los litines a Junín	15.00
Juan B. Justo	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Jujuy	Velez Sarsfield a M. Bianchi	12.13
Juncal	Cura Ferreira a Calle Nº 42	15.00
Juncal	Av. F. Molina a Ortiz Herrera	15.00

Junín	Cura Ferreira a Calle Nº 42	15.00
Junín	Av. F. Molina a Av. F. Molina	15.00
Lamadrid	Velez Sarsfield a Av. B. Ceballos	12.13
Lavalle	Velez Sarsfield a Ruta Pesada	12.13
Leandro N. Alem	Velez Sarsfield a Bv. Ombú	12.13
Libertad	Bv. F. Alcorta a San Juan	-------
M.D. Soto	Int. Da Silva a Int. Villarroel	12.00
Maestro Bianchi	Bv. Ascasubi a Rio Ctalamuchita	12.13
Mármol	Velez Sarsfield a Av. B. Ceballos	12.13
Martin Malharro	Córdoba a Bv. Illia	12.00
Mendoza	Córdoba a Bv. Illia	17.34
Mitre	Córdoba a Bv. Unión	12.13
Naciones Unidas	Rio Ctalamuchita a Camino a Morrison	15.00
Nicanor C. Mendez	Velez Sarsfield a Bv. Ombú	------
Nº 40 y 42	Junín a San Jerónimo	15.00
Ortiz Herrera	Bv. Ascasubi a Dr. Pearson	21.67
Parmenia Romo	Int. Villarroel a Int. M. Barcia	15.00
Pellegrini	Córdoba a Tucumán	12.13
Perito Moreno	Velez Sarsfield a San Luis	21.67
Perú	Bv. Ascasubi a Av. Lopez Ballesteros	12.13
Pichincha	Bv. F. Alcorta a Constitución	12.13
Pje. 9 de Julio	San Martin a Rivadavia	10.00
Pje. Almafuerte	San Luis a Av. B. Ceballos	10.00
Pje. Argentino	Int. Leonelli a Av. F. Molina	10.00
Pje. Bujados	Alem a N. C. Mendez	10.00
Pje. Cabildo	Chubut a Rio Negro	10.00
Pje. Centenario	Independencia a Bv. Unión	10.00
Pje. Cervantes	La Madrid a Mármol	10.00
Pje. Cura Brochero	Tacuarí a Av. B. Ceballos	12.13
Pje. D. Militano	Corrientes a Libertad	12.00
Pje. De Panamá	In. G. Roldán a Chacabuco	12.00
Pje. El Inmigrante	Jujuy a Santiago del Estero	10.00
Pje. El Salvador	Santiago del Estero a Perito Moreno	12.00
Pje. Garbani	Pio Angulo Bv. Illia	6.00
Pje. Gardel	Córdoba a H. Irigoyen	10.00
Pje. Haedo	Bv. Illia a Libertad	12.00
Pje. Islas Malvinas	Chubut a Rio Negro	12.00
Pje. Islas Malvinas	San Luis a M. Bianchi	12.00
Pje. Juana Manso	Catamarca a Pichincha	15.00
Pje. Leonelli	Venezuela a Ecuador	10.00
Pje. Los litines	Ortiz Herrera a Camino Morrison	10.00
Pje. Los Robles	Bv. Colón a Int. Leonelli	10.00
Pje. Lugones	Echeverria a Jujuy	12.13
Pje. Marcasoli	Echeverria a Catamarca	10.00
Pje. Martin Fierro	San Luis a Tacuarí	10.00
Pje. Martin Gil	San Juan a Falucho	10.00
Pje. Moreno	Int. Viqueira a Tucumán	16.40 – 19.40

Pje. Moyano	Av. J. Roldán sin salida	6.00
Pje. Ortiz Soria	Bv. Colón a San Gerónimo	10.00
Pje. Pasteur	R. Peña a Echeverria	10.00
Pje. Puerto Rico	Entre Rios a Corrientes	10.00
Pje. R. Palacios	Gerónimo del Barco a 1º de Mayo	10.000
Pje. R.Rojas	M. Bianchi a Rio Ctalamuchita	10.00
Pje. Rep de Paraguay	Dr. Pearson a Naciones Unidas	5.20
Pje. Rep. de Bolivia	Int. Bujados a Int. R. Marquez	10.00
Pje. Rep. de Haíti	Ecuador a Perú	9.00
Pje. Rep. de México	Int. Da Silva a Int. Villarroel	10.00
Pje. Rep. de Nicaragua	Uruguay a Garay	12.05
Pje. Rep. Dominicana	Juncal a Int. Leonelli	12.00
Pje. San Lorenzo	Constitución a Lavalle	10.00
Pje. Santo Domingo	Rep. de Haiti a Av. Lopez Ballesteros	12.00
Pje. Sgto. de Lara	Constitución a Las Heras	12.00
Pje. T. Gonzalez	Int. Marcos Juarez a Int. M. Olmedo.	10.00
Pje. Terzaga	Int. P. Vivanco a Int. M. Barcia	10.00
Pje. Tossolini	Valvonesi a Rep. de Honduras	
Pje. V. Torres	Libertad a Independencia	------
Pje. V. Torres	Corrientes a Bv. Illia	------
Pje. Vallejos	Int. Vivanco a Int. M. Barcia	12.50
Pje. Villarroel	Bv. Maipú a Progreso	10.00
Pje. Vivanco	Córdoba a Tucumán	10.00
Pje. Wilson	Rio Negro a San Luis	12.05
Pje.Rep. de Guatemala	Falucho a M. Malharro	12.00
Progreso	Bv. F. Alcorta a Constitución	12.13
Pte. Derqui	Cura Ferreira a Calle Nº 42	15.00
Pte. Derqui	Av. F. Molina a int. M. Barcia	15.00
Rep. de Cuba	Int. Malen a Camino a Morrison	15.00
Rep. de Honduras	Córdoba a Tucumán	12.00
Ricardo Guiraldes	Córdoba a Calle Pública	19,50
Rio Negro	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Rivadavia	Córdoba a Artemio Arán	12.13
Rivera Indarte	Córdoba a Ecuador	12.13
Rodríguez Peña	Velez Sarsfield a Av. B. Ceballos	12.13
Romano Polo	Córdoba a Tucumán	12.00
Ruta Nac. Nº 9		
Ruta Prov. Nº 3		
Saenz Peña	Córdoba a Tucumán	16.60
Salta	Bv. Ascasubi a Rio Ctalamuchita	12.13
San Gerónimo	Int. Malen a Calle Nº 42	28.00 – 15.00
San Juan	Córdoba a Entre Rios	17.34
San Juan	Corrientes a Libertad	17.34
San Luis	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
San Martin	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Santos Vega	R. Guiraldes a Av. J. Hernandez	14,50
Sargento Lara	Constitución a Las Heras	12.13

Sarmiento	Córdoba a Salta	12.13
Sgo. Del Estero	Velez Sarsfield a M. Bianchi	12.13
Sgto. Cabral	Velez Sarsfield a Bv. Ombú	12.13
T. Edison	Córdoba a Tucumán	17.34
Tacuarí	Bv. Ascasubi a Av. B. Ceballos	12.13
Tte. Bono	Córdoba a Tucumán	
Tucuman	Bv. Ascasubi a Rep. de Honduras	12.13
Urquiza	Velez Sarsfield a Brasil	12.13
Uruguay	Bv. F. Alcorta a Ituzaingo	12.13
Valvonessi	Córdoba a Tucumán	12.00
Velez Sarfield	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	16.47
Venezuela	Bv. Ascasubi a Ameghino	12.13
Vieytes	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13

ANEXO:
PLANO ZONAS -
PLANO CORREDORES