

# ÍNDICE

<b>CAPITULO I</b>	<b>GENERALIDADES Y NOMENCLATURA</b>	<b>4</b>
1.1.	Del Título, alcance y obligaciones	5
1.2.	De la actualización y Publicación del Código	5
1.3.	De las definiciones	6
<b>CAPITULO II</b>	<b>DE LA ADMINISTRACIÓN</b>	<b>17</b>
2.1.	De las tramitaciones	18
2.2.	De las Inspecciones de Obras	29
2.3.	Obras en contravención	30
2.4.	Uso de la Fuerza Pública	31
2.5.	De las Penalidades	31
2.6.	De las Reclamaciones	33
2.7.	De las Habilitaciones	34
<b>CAPITULO III</b>	<b>DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>37</b>
3.1.	De la Edificación	38
3.2.	Capacidad de los edificios	41
3.3.	Ubicación de los edificios	42
3.4.	De las zonas sin Servicios Públicos indispensables	42
3.5.	De las Fachadas	42
3.6.	Arquitectura de las fachadas	43
3.7.	De las Líneas	50
3.8.	Arbolado Público	55
3.9.	De los Patios	55
3.10.	De los Locales	57
3.11.	De los Guardacoches y Garages	60
3.12.	Zonas de Estacionamiento Exclusivo	61
3.13.	De los medios de evacuación	61
3.14.	De las demoliciones y excavaciones	67
3.15.	De las construcciones en Cementerios	69
3.16.	De las chimeneas	70
3.17.	De las instalaciones en muros medianeros	71
3.18.	Del uso de la propiedad pública durante la construcción	72
3.19.	De los edificios existentes	73
3.20.	De las normas y materiales para construir	75
<b>CAPITULO IV</b>	<b>DE LAS INSTALACIONES</b>	<b>76</b>
4.1.	Servicios Sanitarios	77
4.2.	Instalaciones de salubridad	79
4.3.	De los desagües cloacales	81
4.4.	De las instalaciones eléctricas	82
4.5.	De las instalaciones contra incendios	83
<b>CAPITULO V</b>	<b>DE LAS SEGURIDADES DURANTE LA CONSTRUCCION</b>	<b>86</b>
5.1.	De terraplenamientos y excavaciones	87
5.2.	De las demoliciones	88

<b>CAPITULO VI</b>	<b>DE LA URBANIZACIÓN</b>	93
6.1	Generalidades	94
6.2	De las tramitaciones	98
6.3	Del curso del expediente	102
6.4	De las calles y avenidas	103
6.5	De las exigencias técnicas	105
6.6	Uso y ocupación del suelo	107
6.7	De las edificaciones	123
6.8	Retiros de la edificación	123
6.9	Ocupación del suelo	125
6.10	Toponimia	186
6.11	De los casos no previstos en este Código	186
<b>CAPITULO VI</b>	<b>REQUISITOS PARTICULARES DE CABAÑAS Y CATEGORIZACION</b>	187
<b>ANEXO</b>	<b>NORMAS DE TRATAMIENTO DE EXCRETAS DE VIVIENDAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS</b>	189
1-	Introducción	189
2-	Antecedentes	189
3-	Objetivos	189
4-	Condiciones Generales	190
5-	Sistema de tratamiento: Cámara Séptica	190
6-	Disposición final del efluente de Cámaras Sépticas	195
7-	Disposiciones Generales	199
8-	Determinación de la capacidad de absorción del terreno	200
9-	Posibles gamas de variación de coeficientes de infiltración según constitución probable del suelo	201

# ÍNDICE

<b>CAPITULO I</b>	<b>- Generalidades</b>
<b>CAPITULO II</b>	<b>- De la administración</b>
<b>CAPITULO III</b>	<b>- De la edificación</b>
<b>CAPITULO IV</b>	<b>- De las instalaciones</b>
<b>CAPITULO V</b>	<b>- De las seguridades durante las construcciones</b>
<b>CAPITULO VI</b>	<b>- De la urbanización</b>
<b>CAPITULO VII</b>	<b>- Requisitos particulares de cabañas y categorización</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>- Normas de tratamiento de excretas en viviendas individuales y colectivas</b>

# **CAPITULO I**

## **GENERALIDADES Y NOMENCLATURA**

## 1. GENERALIDADES

### 1.1. DEL TITULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES

#### 1.1.1. TITULO

Esta Ordenanza será conocida y citada como “CODIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN”.

#### 1.1.2. ALCANCES

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

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

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

Un propietario, usuario, profesional o empresa comprendido en los ALCANCES DEL CODIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN (1.1.2.) conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

#### 1.1.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA NUMERICO.

Todos Los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma español.

Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc. Presentados a título informativo.

Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen, fuerza (Ley 52 y 845)

### 1.2. DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACIÓN DEL CODIGO

#### 1.2.1. ACTUALIZACION DEL CODIGO

A los efectos de actualizar este Código una sola vez por año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones con las necesidades emergentes del Plan Regulador del Municipio y poder así aumentar o disminuir su artículo según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la reglamentación y las

necesidades de la población, la Oficina de Obras Públicas y Privadas, elevará el resultado de sus estudios a la Intendencia para su inmediata consideración. Esta Oficina asesorará también a la Intendencia cada vez que le sea requerido sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación o interpretación del presente Código.

Toda modificación o determinados artículos del presente Código se redactarán íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos respetando el ordenamiento del texto.

#### 1.2.2.0. COMISION DEL CODIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

##### 1.2.2.1. DESIGNACIÓN, CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION

En caso de que el Intendente Municipal crea oportuno la formación de la Comisión del Código de Edificación y Urbanización, a efectos de introducir modificaciones, ya sea en agregados o supresiones, será facultad del mismo la designación de los integrantes, su constitución y funcionamiento.

#### 1.2.2. PUBLICACIÓN DEL CODIGO.

En ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate de Digesto Municipal.

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

#### 1.3. DE LAS DEFINICIONES

##### 1.3.1. CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este Código tendrán, a los fines del mismo, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro;
- b) Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro;
- c) El número singular incluye el plural.

## “A”

**ACERA:** Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal, destinado al tránsito de peatones, en el caso de calles pavimentadas, este espacio queda definido entre la Línea Municipal y el cordón de la calzada.

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

**ALTURA DE FACHADA:** Altura permitida a las fachadas sobre el “NIVEL MUNICIPAL”.

**ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:** Es la máxima altura que podrá alcanzar la fachada de la edificación en un predio. Se cuantificará en forma absoluta o de manera relativa, por el número máximo de pisos que se autorizarán por la zona. En este caso, la altura máxima resultará de multiplicar el número de pisos por la altura mínima de los locales de primera categoría incrementada en un cincuenta por ciento (50%)

**AMPLIAR:** Aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.

**ANCHO MÍNIMO DE PARCELA:** Es la dimensión de frente mínima que deberán tener las parcelas en toda zona, resultante de la urbanización y/o subdivisión simple. En el caso de lotes cuyos frentes sean oblicuos respecto a los lados transversales, la proyección del frente del lote sobre la perpendicular a uno de los lados deberá ser por lo menos, mayor que el frente mínimo establecido.

**ANTE-COCINA; ANTE-COMEDOR:** Local o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.

**ANUNCIO:** Todo lo que se constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, letreros, cartelera o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos. Se distinguen los simples y los luminosos, estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial; de fuentes colocadas ex profeso.

**ANTE BAÑO:** Ver vestíbulo.

**ASCENSOR:** Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alcanzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sinfín, conductores a cadenas y mecanismos similares.

## **“B”**

**BALCON:** Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

## **“C”**

**CALLE:** Es el espacio que resulta de medir la distancia entre las Líneas Municipales.

**CALZADA:** Es el espacio que resulta de medir las distancias entre cordones, destinado al tránsito vehicular.

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

**COTA DEL PREDIO:** Cota del “Nivel Municipal” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en el presente Código.

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

## **“D”**

**DESPENSA FAMILIAR:** Local destinado, en las viviendas, a guardar las sustancias alimenticias en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

**DIRECCIÓN:** Cada una de las secciones administrativas que componen el Departamento Ejecutivo y que intervienen en la aplicación del presente Código.

(vg.: dirección de Obras Privadas, Dirección de Catastro, Etc.).

## **“E”**

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

**ESPACIO LIBRE O ESPACIO VERDE PUBLICO:** Toda superficie de terreno transferida al dominio Público Municipal o al dominio Privado de utilidad pública.

**ESPACIO DE RESERVA:** Toda superficie de terreno afectada por disposición especial al cumplimiento de pautas de carácter específico, con el propósito de generar espacios de utilización inmediata y/o de preservación de



recursos intrínsecos naturales, turísticos o culturales que hacen al bien público.

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

### **“F”**

**FACHADA PRINCIPAL:** Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea Municipal, la línea de retiro obligatorio o próximo a estas.

**FACHADA SECUNDARIA:** Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:** Es la relación entre la máxima superficie edificable en Planta Baja y la superficie del predio. Indica la máxima superficie del suelo que puede ser ocupada con construcciones. En caso de edificación con aleros de ancho mayor que 0,60 m la superficie de este perímetro.

**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:** Es el coeficiente que establece la máxima superficie edificable en el predio, e relación a la superficie del mismo.

La máxima superficie a construir en un lote se obtendrá multiplicando el Factor de Ocupación Total (FOT) por la superficie del terreno.

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

**FRACCIONAMIENTO:** Toda división de terreno que no origine fracciones de superficie, menor a los diez mil metros cuadrados de superficie, sin apertura de calles.

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

### **“G”**

**GALERIA:** Corredor cubierto, abierto lateralmente y que eventualmente, puede estar cerrado con vidriera o mampara.

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

### **“H”**

**HALL:** Ver Vestíbulo.

## “L”

**LINEA DE EDIFICACIÓN:** Es la línea establecida por la Municipalidad y que indica hasta donde se podrán efectuar la construcción en planta baja. Según las circunstancias, podrá o no coincidir con la Línea Municipal detallada. En este último caso, el retiro obligatorio podrá ser afectado a ensanche de la vereda o a la formación de espacio verde privado.

**LINEA DE ESQUINA: (L.M.E.)** Línea determinada por este Código para determinar o delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.

**LINEA DE FONDO:** Es la distancia que señala el límite máximo de la edificación de un predio, medido en general a partir de la L.M. en la dirección frente fondo.

**LINEA MUNICIPAL: (L.M.)** Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.

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

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

**LOTE INTERNO:** Se entenderá por lote interno aquel que no tiene lados coincidentes con las líneas municipales o las líneas de edificación y se encuentre retirado de las mismas hacia el interior de la manzana.

**LOTE URBANO:** Toda extensión de terreno accesible desde la vía pública en forma directa o por medio de pasajes privados o de servidumbre, preferentemente de forma rectangular, de propiedad de una o más personas, adquiridos por uno o más títulos de propiedad y afectada al uso y restricciones que establece este Código, en cuanto no se oponga al Código Civil Argentino.

**LOTEO:** Todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de crear nuevos núcleos urbanos, ampliar los ya existentes, con apertura de vías de comunicación de carácter público o del Dominio Privado Municipal.

**LOTEO DE FOMENTO:** Todos aquellos loteos de tipo urbano, propiciados por la Municipalidad o algún ente oficial o entidad pública o privada, con acuerdo del Municipio, destinados a la construcción de planes de vivienda de interés social o a la formación de barrios de interés social en las inmediaciones de industrias autorizadas o con otros fines especiales de bien común a determinar, ejecutados con la intervención del Instituto Provincial

de la Vivienda, del Municipio u otra entidad crediticia oficial o privada, los cuales estarán sujetos en cuanto emplazamiento, dimensionamiento, características urbanísticas de infraestructuras de servicios, etc. a las disposiciones especiales que en cada caso se dictaminen.

**LOTEO MÍNIMO:** Todos Aquellos casos de pequeñas fracciones en las cuales, para poder realizar el fraccionamiento, sea necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes que reúnan las condiciones que se establezcan.

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

**LUZ DE DIA:** Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente “iluminación artificial”.

## “M”

**MANZANA:** Toda extensión de terreno accesible desde la vía pública en forma directa o por medio de pasajes privados o de servidumbre, preferentemente de forma rectangular, de propiedad de una o más personas, adquiridos por uno o más títulos de propiedad y afectada al uso y restricciones que establece este Código, en cuanto no se oponga al Código Civil Argentino.

**MARQUESINA:** Alero sin puntos de apoyo que avanza de la Línea Municipal.

**MUNICIPIO O EJIDO MUNICIPAL:** Se entenderá como toda la extensión de terreno delimitada por el Radio Municipal, según los límites jurisdiccionales de Catastro de la Provincia.

**MURO EXTERIOS:** Muro de fachadas, perimetrales de una edificación, divisorio, de patio o frente de galería.

**MURO INTERIOR:** Muro que no sea exterior y que se encuentra bajo superficie techada.

## “N”

**NIVEL MUNICIPAL:** Cota fijada por la Municipalidad para el parámetro horizontal superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente del predio.

## **“O”**

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

**OCHAVA:** Ver Línea Municipal de Esquina.

**OFFICE:** Ver Ante-Comedor, Ante-Cocina.

## **“P”**

**PALIER:** Descanso o rellano a nivel de los pisos.

**PASILLO DE SALIDA:** Se entiende por pasillo de salida la superficie de terreno, techada o no, que vincula un lote interno con la acera.

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

**PLAN REGULADOR:** Se entenderá por Plan Regulador a la planificación municipal que tenga por fin equilibrar los intereses particulares con los comunales, en previsión de los problemas que traen aparejados el crecimiento demográfico, edilicio y/o industrial de la población.

**PREDIO:** Lote de terreno.

**Predio de esquina:** El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

**PREDIO INTERMEDIO:** El que no es “predio de esquina”.

**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:** Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.

## **“R”**

**RADIO MUNICIPAL:** Es la poligonal cerrada dentro de la cual queda comprendido el Municipio y que separa a este de otras jurisdicciones determinadas por Catastro de la Provincia.

**RECONSTRUIR:** Rehacer una obra en el mismo sitio, lo que antes estaba sin alteración de formas o medidas.

**REFACCIONAR:** Ejecutar obras de conservación.

**REFORMAR:** Modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta. Modificar o alterar una instalación sin aumentar la existente.

**RETIRO DE EJES MEDIANEROS:** Determinan las mínimas distancias a que deberán efectuarse las construcciones respetando los ejes medianeros en los casos de edificación aislada.

**RETRETE:** Ver Toilet.

## “S”

**SEMI SOTANO:** Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o vereda; se computa como un piso.

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

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

**SUBDIVISIÓN:** Todo parcelamiento de terreno que origine uno o más lotes de superficie menor a los diez mil metros cuadrados y no implique apertura de nuevas calles.

**SUBDIVISIÓN DE CONDOMINIO:** Todos aquellos pasos especiales en que el inmueble a fraccionar esté a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el registro de propiedades a nombre de los mismos con anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza. Los condominios construidos con posterioridad a dicha fecha sólo podrán subdividirse como subdivisión simple o bajo el régimen de la Ley Nacional de Propiedad Horizontal (Ley 13.512)

**SUBDIVISIÓN POR SUCESIÓN:** Todos aquellos casos de fraccionamiento de condominios forzosos de inmuebles habidos por sucesión, comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil, con iguales características a las señaladas en “Subdivisión de condominio”.

**SUBDIVISIÓN SIMPLE:** Todo fraccionamiento de inmuebles sin apertura de vías de comunicación (avenidas, calles, pasajes, etc.) de carácter público, que no modifiquen sustancialmente la estructura parcelario existente, que no afecten derechos de terceros, siendo obligatorio que las fracciones resultantes cumplan los parámetros de su zona definidos en la planilla y se salvaguarden las condiciones de habitabilidad de los locales, contempladas en el Código de Edificación si lo hubiere.

**SUPERFICIE CUBIERTA:** Total de la sumatoria de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie

techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc., que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros y cornisas cuyo volado sea igual o inferior a 0,50 m.

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

**SUPERFICIE EDIFICADA:** Porción de un edificio con exclusión de los muros de cerca o tapias.

**SUPERFICIE MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN:** Es la superficie mínima obligatoria que deberá proyectarse y construirse para que se permita su habilitación.

**SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE:** Es la dimensión mínima que deberán tener los lotes de terreno de acuerdo a la zona urbanística que ocupen, resultantes de urbanizaciones o subdivisión simple.

**SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:** Es la superficie que resulta de multiplicar el área del lote por el Factor de Ocupación del Suelo o por el Factor de Ocupación Total, según sea obra en planta baja o en altura respectivamente, que varía según la zonificación del municipio.

## “T”

**TABIQUE:** Muro no apto para soportar cargas, o sea no portante.

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

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

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

**TRANSFORMAR:** Cambio de uso o destino de un edificio, por reformas ejecutadas.

## “U”

**UNION:** Se considerará unión a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un lote (o en varios) otros de menor superficie ya existentes. Cuando en in loteo o subdivisión se realice, como parte previa o simultánea del mismo, un trabajo de unión, los planos se designarán como UNION Y LOTE O UNION Y SUBDIVISIÓN, según corresponda.

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

**USO DEL SUELO:** Por el uso del suelo se entenderá la utilización de los inmuebles con o sin edificaciones y/o instalaciones a los fines del asentamiento de actividades recreativas, turísticas, institucionales, educativas, comerciales, industriales, residenciales, deportivas, etc., y toda otra compatible con la comunidad local y su organización.

**UNIDAD DE USO O UNIDAD FUNCIONAL:** Vivienda funcionalmente independiente; la cantidad de Unidades Funcionales y sus superficies se limitan de acuerdo a la zonificación urbanística correspondiente.

## “V”

**VESTÍBULO:** Local de paso y conexión de otros de destino definido.

**VIA PUBLICA:** Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad en incorporado al dominio público (calles, plazas, plazoletas y parques).

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

**VITRINA:** Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicado con locales.

**VEREDA:** Ver acera.

## “Z”

**ZONA URBANÍSTICA:** Es la poligonal cerrada dentro de la cual de delimita una porción de superficie del municipio de acuerdo al Plan Regulador Municipal.

1.3.2. ABREVIATURAS:

D.E.M.	: Departamento Ejecutivo Municipal.
Decr.	: Decreto.
F.O.S.	: Factor de Ocupación del suelo.
F.O.T.	: Factor de Ocupación Total.
L.M.	: Línea Municipal.
L.F.	: Línea de Fondo.
L.E.	: Línea de Edificación.
L.M.E.	: Línea Municipal de Edificación.
Mz.	: Manzana.
Ord.	: Ordenanza.
O.S.N.	: Administración General de Obras Sanitarias de la Nación
P.E.N.	: Poder Ejecutivo Nacional.
C.P.I.A.	: Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.
D.L. 1332	: Decreto ley N° 1332-c-1956 (Prov. Cba.).
D.R. 2074	: Decreto Reglamentario 2074-c-1956 (Prov. Cba.).



**CAPITULO II**  
**DE LA ADMINISTRACIÓN**

## 2. DE LA ADMINISTRACIÓN

### 2.1. DE LAS TRAMITACIONES

A excepción de las tramitaciones y demás requisitos relacionados con loteos, fraccionamiento, subdivisiones que se consignan en un capítulo aparte del presente Código, las mismas se rigen por lo expresado a continuación.

#### 2.1.1.0. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO.

##### 2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO.

a) Se deberá solicitar permiso en sellado de Ordenanza para:

- Construir edificios nuevos.
- Ampliar, refaccionar, reconstruir, demoler, transformar o reformar lo ya construido.
- Modificar la fachada principal o cerrar, abrir o modificar vanos de la misma.
- Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
- Cambiar las vidrieras existentes.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamable.

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

La documentación se presentará firmada por el propietario y el profesional o empresa que correspondan, con arreglo a las disposiciones de este Código y Leyes pertinentes.

La solicitud de permiso dejará bien establecido y ratificado por las firmas correspondientes lo siguiente:

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

##### 2.1.1.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA.

No es necesario solicitar permiso sellado de Ordenanza, pero sí dar aviso de obra en formularios aprobados, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificaciones a plano u obra existente para construir nuevos pozos absorbentes o reacondicionar los existentes, cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar aceras, cordones, ejecutar cielorrasos, revocar fachadas y cercas al frente, cambiar revestimientos de fachada y limpiar o pintar fachadas.

Cuando se demuelan estructuras de hormigón armado la Municipalidad podrá exigir la presentación de plano correspondiente suscripto por profesional

responsable y en el que indiquen los resguardos de seguridad que se hubieren previsto.

No se permitirá en ningún caso la ejecución de cámaras sépticas y pozos absorbentes o cámaras de inspección bajo acera.

#### 2.1.1.3. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA.

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

- Pintura en General.
- Renovación de carpintería y herrería.
- Revoques interiores de locales.
- Servicios de limpieza.

#### 2.1.2. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES.

No se admiten en la documentación que deba presentarse más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que las del propietario, profesionales y empresas constructoras o constructores habilitados a tal fin que intervienen en la solicitud del permiso.

No se podrá 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 se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en este Código.

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

#### 2.1.2.0. NORMAS DE PRESENTACIÓN.

Únicamente profesionales habilitados por el Municipio o propietarios de parcelas que acrediten su titularidad por medio de Escritura Pública legalizada, podrá realizar trámites en las Oficinas Técnicas Municipales. Se deja expresa constancia la no atención a Gestores o personas autorizadas por terceros.

#### 2.1.2.1. INFORME CATASTRAL Y DE DEUDA.

Se deberá presentar una solicitud de informes, prevista por la Municipalidad de Villa Giardino, con estampillado según Ordenanza Tarifaria vigente, a efectos de recabar datos catastrales y si no existen deudas atrasadas de la propiedad.

#### 2.1.2.2. VISACION PREVIA MUNICIPAL.

Se deberán presentar DOS (2) copias de planos de acuerdo a lo especificado en punto 2.1.2.5., no siendo obligatorio para esta primera presentación, el o los cálculos de estabilidad ni informes de deudas, firmado por el profesional actuante, únicamente a los efectos de que la Oficina Técnica proceda a su revisión y visado en caso de estar en condiciones o con las observaciones que correspondan.

#### 2.1.2.3. APROBACIÓN DE VISACION PREVIA

El visado correspondiente deberá realizarse en un término máximo de CINCO (5) días.

Una vez visada se devolverá al profesional o propietario:

- a) Aprobada o en condiciones para la presentación definitiva;
- b) Con las observaciones correspondientes que en algunos casos obligará al propietario o profesional a nuevas presentaciones hasta su visado aprobada;
- c) La validez del visado tendrá una vigencia máxima de un año.

#### 2.1.2.4. PRESENTACIÓN DEFINITIVA

El expediente completo para la tramitación propiamente dicha constará de:

- a) Formulario con solicitud de permiso de edificación, con estampillado según Ordenanza Tarifaria vigente.
- b) Informe Catastral de Deuda: La Oficina de Catastro Municipal certificará la ubicación, emplazamiento, medidas de lote, distancia o esquina, anchos de calle, calzada y vereda y calidad de la calle (pavimentada o no) y Libre Deuda.
- c) Copias del plano general:
  - 1) Cantidad: tres (3) iguales a la previa aprobada, firmada por el propietario y profesionales actuantes – proyectista y constructor y Dirección Técnica (si correspondiere) y tendrán los siguientes destinos: una (1) para Sección Técnica; una (1) para Dirección de Catastro de esta Municipalidad y una (1) para el propietario.
  - 2) Copia del Plano General, visado y aprobado por la Sección Técnica; cantidad: una (1) visación previa.
  - 3) Copia del Plano General aprobado por Colegio Profesional de Ingeniería, Arquitectura o Constructores de la Provincia de

Córdoba: con las calles correspondientes al Registro de la Obra; cantidad dos (2)

En ningún caso se dará curso al trámite de presentación definitiva si existiera deuda de tasas, impuestos o contribución por mejoras.

#### 2.1.2.5. PLANO GENERAL DE OBRA.

Se ejecutará con los siguientes elementos:

a) Carátula: (en extremo derecho o inferior del plano según croquis de 18,5x29,7 cm..

Se detallarán: Datos catastrales – Propietario –Ubicación de la obra: (calle – barrio – localidad – Departamento – Pedanía – zona urbanística) – Escalas – Datos de superficie de terreno y superficies cubiertas: (o existentes – aprobadas o no y nuevas) F.O.S. y F.O.T. – Croquis de ubicación: (con el NORTE siempre hacia arriba), con datos de medidas de terreno, linderos, calles, ancho de calle o calles (esquina), distancia a esquinas o puntos válidos de referencia (para los cual se deberán recabar, si es necesario, los datos en Oficina de Catastro Municipal) Datos de Manzana, Lote Oficial o según Título – firma y domicilio de: Propietario, Proyectista, dirección Técnica y Constructor, Ancho de calle, vereda, calzada y calidad de calles (pavimento o no) y Observaciones donde se especificará: PLANO GENERAL y cualquier otro dato de interés para la aprobación del expediente (citación de expedientes robados anteriormente, con número, fecha de aprobación y profesionales actuantes)

b) Planta Baja: (esc. 1:100) indicando ejes divisorios del predio (medianeras, líneas o líneas de edificación: L.E. y línea o Líneas Municipales, esta última definida con letras L.M.), distancias de la edificación a los distintos límites del terreno y cordón de vereda. Deberán designarse todos los ambientes según su destino, acotarse en dos (2) cantidades como mínimo cada ambiente y espesores de muros interiores y exteriores y medidas de ochavas si las hubiera, aleros, galerías y porche. En caso de desniveles de distintos locales, se acotará el solado de cada una de ellas con relación a cota cero, considerando este nivel el de Línea Municipal o vereda.

Se designarán aberturas exteriores (como mínimo) con números o letras (para su lectura correlativa en planilla de aberturas), y todo tipo de ventilación (proyección o no)

Se indicarán las líneas correspondientes a CORTES, con letras y números.

c) Plantas restantes: (esc. 1:100 – pisos altos – entresijos – subsuelos)  
Los locales deberán indicarse idem a los especificado para Planta Baja (destino y medidas) Espesores de muros y salientes.

- d) Planta de Estructura y/o azoteas: (esc. 1:100); Constarán: Vacíos de patios, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques y conductos de ventilación y/o iluminación.
- e) Fachadas: (esc. 1:100 o 1:50 – optativo). Las visibles desde la vía pública sin elementos gráficos que la desvirtúen.  
Se indicarán los materiales de frente. Los edificios en torres presentarán todas sus fachadas.
- f) Cortes: (esc. 1:100) Se realizarán dos (2) como mínimo y uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas.  
Cotas interiores y exteriores – altura de antepechos – altura de tanques.
- g) Planta de instalación eléctrica: (esc. 1:100) Con ubicación de medidor – caja de fusibles – jabalina a tierra – caja de circuitos – llaves – tomas y centros y/o apliques y timbres con especificación de cañerías y conductores.
- h) Planilla de circuitos de electricidad.
- i) Planilla de cálculos de estructuras (no imprescindible en presentación para visación previa), de acuerdo a Ley 6138 Estructura Antisísmica.
- j) Planilla de aberturas: Con especificaciones de Tipo – Cantidad – Designación – Ancho - y Superficies de Ventilación o Iluminación.
- k) Planta de Esquema Sanitario: (esc. 1:100) Con ubicación de artefactos y recorridos de cañerías de desagües cloacales, planos y ubicación de cámaras de inspección y séptica y pozo absorbente.
- l) Detalle de jabalina o toma a tierra.
- m) Superficie especificada: Se consignará con exactitud las superficies cubiertas incluyendo galerías, porche, etc.  
Se podrán excluir voladizos que no sobrepasen la Línea Municipal.
- n) Indicación del F.O.S. y el F.O.T., según sea la zona urbanística.

#### 2.1.2.6. DEMOLICIONES Y/O REFACCIONES

Se indicará lo que se deba demoler y/o refaccionar con los colores convencionales – amarillo y rojo respectivamente.  
Los existentes a mantener en negro.

#### 2.1.2.7. RELEVAMIENTO O MEDICION DE OBRAS

Regirá la misma presentación que para obras nuevas a excepción de:

- 1) En planta instalación eléctrica – cañerías y conductores – (Citar solamente sí es aérea o embutida);

- 2) Planilla de circuitos;
- 3) Planilla de cálculos de estabilidad (optativo: podrá el profesional realizar el cálculo racional; indicar si cumple con la Ley N° 6138;
- 4) Detalle de jabalina a tierra.
- 5) Planilla de aberturas.

#### 2.1.2.8. EXPEDIENTES PARA TRAMITACIÓN DE MODIFICACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN.

Para toda modificación de obra en ejecución, que no altere la superficie cubierta o el proyecto original.

Se presentarán con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula que en 2.1.2.5., tres (3) copias, sin sellado. Se presentarán plantas y cortes únicamente, con las modificaciones a realizar incluidas las correspondientes instalaciones y/o estructuras.

En estos últimos casos se deberá registrar las planillas correspondientes si es necesario o si la Sección Técnica Municipal lo requiriese.

Esta tramitación para la aprobación, se deberá realizar como máximo conjuntamente con el pedido de Certificado de Inspección Final de Obra, Final Provisoria, Final Parcial u Obra no concluida, por nota con sellado correspondiente.

#### 2.1.2.9. CERTIFICADO DE OBRA.

- a) Obra no concluida: A pedido del propietario o del Constructor responsable, por nota que se adjuntará al expediente respectivo, estos pueden dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de esta Ordenanza.

En este caso la Oficina Técnica extenderá un “Certificado de Inspección de Obra no concluida”, en el que se consignará la obra realizada o inspeccionada.

- b) Obra concluida parcialmente: Se extenderá “Certificado Final Parcial de Obra”, cuando los trabajos estén terminados de acuerdo a exigencias de esta Ordenanza, a unidades de viviendas y/o comercios o integrantes de edificios de departamentos y a unidades de viviendas mínimas que son parte integrante de mayor superficie.

Se expondrán a solicitud del propietario, Director Técnico o Constructor.

- c) Obras a terminar: A solicitud del Propietario o Constructor, se extenderá un “Certificado de Inspección Final Provisorio”, cuya validez será de seis (6) meses y siempre que la obra tenga terminados los trabajos de ejecución en un porcentaje no menor del ochenta por ciento (80%) y se encuentren incluidos en este porcentaje: instalaciones sanitarias y eléctricas completas, veredas, revoques gruesos interiores, aberturas, contra-pisos y fachadas con material de base (como mínimo y bien terminado) para otro revestimiento, todo conforme a lo prescripto en esta Ordenanza.

Se solicitará por nota, firmada por Propietario y Constructor.

d) Obra concluida: Se extenderá “Certificado de Inspección Final de Obra”, cuando los trabajos estén completamente terminados, de acuerdo a las exigencias de esta Ordenanza, y en un todo de acuerdo a los planos aprobados del proyecto original con más los planos auxiliares de variantes, modificaciones o ampliaciones según 2.1.2.5., si hubiere.

#### 2.1.2.10. OBRAS FUNERARIAS.

Para obtener el permiso de edificación para realizar construcciones funerarias, se deberán presentar los requisitos enunciados en el Artículo 2.1.2.4..

La Oficina Técnica Municipal realizará el visado previo de los planos correspondientes a las obras funerarias, según lo expresado en el Artículo 2.1.2.2..

#### 2.1.2.11. INEXACTITUD DE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA.

Si los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el Profesional actuante será citado de inmediato para que las aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderle.

#### 2.1.2.11. PLANOS CORREGIDOS.

Únicamente la Visado Previo podrá tener correcciones sobre copia, siempre que haya sido autorizada por la Sección Técnica (al revisar), dejando constancia de ello en la misma copia (VALIDO – NO CORREGIR PARA PRESENTACIÓN DEFINITIVA)

En todos los casos que hayan sido introducidas modificaciones, correcciones, etc., se deberá presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas, ni agregados en tinta sobre las copias holográficas, previstas del correspondiente sellado para aprobación o pedido de Certificados Finales.

Sólo se admitirán agregados en tinta sobre copias holográficas y siempre que se trate de leyendas que puedan ser salvadas inequívocamente, con firma autógrafa, por el Profesional, Projectista, Director Técnico o Constructor responsable y no presenten variantes de importancia con respecto al plano aprobado por Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.

Se aceptará únicamente una variación en medidas lineales, señaladas en los planos, y las reales que no exceda en un porcentaje igual al cinco por ciento (5%) Caso contrario será obligatorio la presentación de un plano conforme a obra aprobada por Colegio Profesional correspondiente.

#### 2.1.2.13. CONEXIÓN DEFINITIVA DE LUZ.

Sólo se autorizará la conexión definitiva de luz a aquellas obras que tuvieren “Certificado de Inspección Final” (2.1.2.9.) casos b), c) y d) y con las



limitaciones en caso c) y se encuentran ubicados en predios con frente a línea existente.

#### 2.1.3.1. DE LA APROBACIÓN.

Cuando la documentación presentada de obras a construir satisfaga las disposiciones de esta Ordenanza y sus modificatorias, el órgano competente municipal procederá a su visado de aprobación dentro de los plazos que se establecen en el Artículo 2.1.3.3., previa certificación de otros organismos Municipales, Provinciales y/o Nacionales que correspondieren y el pago de las tareas y/o derechos respectivos. Se dejará constancia de la aprobación de la documentación mediante sello ad-hoc, la fecha y la sola firma del responsable.

#### 2.1.3.2. DEL OTORGAMIENTO DE LAS AUTORIZACIONES.

La aprobación de la documentación que se otorga conforme al Artículo anterior, implicará el otorgamiento simultáneo de la autorización para la realización de los trabajos, salvo que circunstancias especiales sean determinantes para que el órgano municipal la postergue temporalmente, para lo cual fundamentará su decisión.

#### 2.1.3.3. DE LOS PLAZOS DE APROBACIÓN.

El órgano municipal competente procederá al visado de aprobación dentro de los siguientes plazos:

- a) QUINCE (15) días hábiles desde la fecha de la recepción del Expediente, siempre que la magnitud o complejidad del Proyecto no requiera, a su juicio, in plazo mayor, en cuyo caso deberá fundamentarlo, documentarlo y notificarlo.
- b) Este plazo se prolongará a razón de CUATRO (4) días hábiles por cada otra dependencia municipal y a razón de QUINCE (15) días hábiles por cada otro organismo Provincial y/o Nacional que fuere menester intervenir en su diligenciamiento.
- c) Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación y hasta la comparencia del interesado en el Expediente.

#### 2.1.3.4. DEL VENCIMIENTO DE LOS PLAZOS DE APROBACIÓN.

Vencidos los plazos fijados en 2.1.3.3. sin que hubiere acordado la aprobación o autorización requeridas, contando el trámite con visación previa en condiciones y habiendo sido abonados los derechos pertinentes, se considerará otorgado de hecho al interesado un PERMISO PROVISIONAL para iniciar los trabajos. En tales condiciones el interesado podrá comparecer

en el Expediente y requerir el inmediato otorgamiento de la constancia respectiva.

#### 2.1.3.5. DE LOS PERMISOS PROVISIONALES.

El órgano competente podrá otorgar permisos provisionales para iniciar y/o ejecutar trabajos conforme a la Ordenanza de Edificación y Urbanización, los que tendrán el carácter de precarios y temporarios y serán preliminares al otorgamiento de la autorización definitiva.

Tendrán una validez de hasta SESENTA (60) días calendarios, renovable por otro período a juicio de la autoridad competente y se acordarán en el Expediente definitivo de la obra que se iniciará con la siguiente documentación como mínimo:

- 1) Solicitud de visado de aprobación y de permiso provisional de edificación con exposición de motivos.
- 2) Copia de planos con visado previo en condiciones.
- 3) Constancia del pago de los derechos municipales de aprobación.
- 4) Certificación de libre deuda de contribuciones que inciden sobre el inmueble por servicios a la propiedad.
- 5) Acreditación de la intervención de Profesional habilitado en todas las funciones que corresponda. A tal efecto, el órgano competente podrá requerir copias autenticadas de las respectivas órdenes de Comisión de Trabajos Profesionales.

#### 2.1.3.6. DEL PAGO DE LAS TASAS DE APROBACIÓN.

Una vez diligenciada y estando en condiciones el visado previo del Plano de las obras, el interesado requerirá del órgano competente la liquidación de aprobación, los que deberán obrarse dentro del plazo de su vigencia.

En los casos que la Municipalidad detecte obras en ejecución sin la correspondiente autorización, los derechos a liquidar y a abonar sufrirán un recargo del CIN POR CIENTO (100%) e intimará y emplazará su pago a los interesados. De corresponder, gestionará su cobro por vía judicial de apremio a cuyo efecto será título suficiente el Decreto del Departamento Ejecutivo ordenando el mismo.

#### 2.1.3.7. DE LA VALIDEZ DEL PAGO DE TASAS POR APROBACIÓN.

Habiéndose abonado los importes correspondientes por tasas de aprobación, los mismos tendrán validez por un lapso de UN (1) año a partir de la fecha de su pago, en cuyo término se deberá gestionar y obtener la aprobación de las obras. Vencido este plazo, y sin excepción, el interesado deberá abonar nuevamente los derechos actualizados.

#### 2.1.3.8. DEL REGISTRO SIMPLE DE LAS OBRAS.

Cuando la documentación presentada corresponda a horas ejecutadas sin la correspondiente autorización municipal, pero que se ajusten estrictamente a las disposiciones de esta Ordenanza y se denuncien por la vía de relevamiento, el órgano competente municipal las registrará como tal y procederá a su visación de aprobación dentro de los plazos establecidos en el Artículo 2.1.3.3. previa intervención de otros organismos municipales, provinciales y/o nacionales que correspondiere y el pago de las tasas y/o derechos respectivos. A tal efecto, se dejará constancia en la Documentación y Planos mediante sellos Ad-hoc del carácter de REGISTRO APROBADO, la fecha y la firma del responsable de tal organismo.

#### 2.1.3.9. DEL REGISTRO CONDICIONADO DE LAS OBRAS.

Cuando la documentación presentada corresponda a obras ejecutadas sin la correspondiente autorización municipal y que no se ajusten a las disposiciones de esta Ordenanza, podrán denunciarse por la vía del relevamiento, en cuyo caso el órgano competente la registrará con el carácter de CONDICIONADO, o sea, sujetos a la ejecución de los trabajos necesarios tendientes a su encuadramiento total en las disposiciones vigentes.

Para acceder a este registro las obras en contravención podrán tener algunas de las siguientes características:

- 1) Edificaciones en veredas, con ensanche aprobado, pero no exigible inmediatamente.
- 2) Cercos de frente y aceras no reglamentarias.
- 3) Avance en altura de cercos divisorios sobre espacios verdes.
- 4) Arbolado público en contravención con la presente Ordenanza.
- 5) Ocupación del suelo con un excedente de hasta un DIEZ POR CIENTO (10%) del Factor de Ocupación del Suelo correspondiente.
- 6) Infracción en salientes del alero y/o balcones.
- 7) Infracción en dimensiones y/o sustentación de toldos.
- 8) Inadecuado uso complementario del suelo.
- 9) Construcciones que correspondan al uso condicionado del suelo.
- 10) Construcciones provisorias.
- 11) Insuficientes parámetros de iluminación y ventilación.

El órgano competente a la visación dentro de los plazos establecidos en el Artículo 2.1.3.3., previa intervención de otros organismos municipales, provinciales y/o nacionales que correspondan y el pago de las tasas y/o derechos respectivos y dejará constancia en la Documentación y Planos mediante sello Ad-hoc, del carácter REGISTRADO CONDICIONADO y la fecha y firma del responsable.

2.1.3.10. DE LA SUBSISTENCIA DEL REGISTRO CONDICIONADO.

- 1) La condición del REGISTRO CONDICIONADO podrá ser eliminada de los Planos, documentación inherente, certificado final de obra, etc., toda vez que se ejecuten los trabajos necesarios que corrijan las contravenciones causantes; cuando ella suceda, el interesado lo solicitará por nota reactivando el Expediente respectivo y adjuntando los nuevos Planos corregidos.
- 2) En caso de realizarse trabajos de modificación (reparación y/o ampliación) en el inmueble en contravención, será obligatorio su adecuación total a las disposiciones vigentes.
- 3) En caso de transferencias de inmueble, los Escribanos intervinientes deberán notificar a las partes de la situación del REGISTRO CONDICIONADO de la edificación y dejarán constancia en la Escritura de la aceptación de la transferencia de las responsabilidades del vendedor hacia el comprador por las restricciones a su dominio privado en orden del interés público.

2.1.3.11. Cuando la Documentación presentada corresponda a obras ejecutadas sin la correspondiente autorización municipal y que no se ajusten a las disposiciones de esta Ordenanza con contravenciones que excedan las establecidas en el Artículo 2.1.3.9., el órgano competente procederá a:

- 1) Notificar al interesado las contravenciones incurridas.
- 2) Emplazar al mismo, para que proceda a la adecuación de la obra a las disposiciones vigentes, bajo apercibimiento de aplicar lo dispuesto en el Artículo 2.3.1.2.
- 3) En caso de incumplimiento por parte del interesado, gestionará y/o diligenciará lo necesario conducente al cumplimiento efectivo de la demolición establecida en 2.3.1.2.

El interesado podrá solicitar la suspensión temporaria de lo dispuesto en el apartado anterior, en cuyo caso, de accederse a lo solicitado, las obras podrán registrarse con el carácter de CONDICIONADO ESPECIAL por la vía de relevamiento. El otorgamiento de este beneficio estará sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Que el interesado acepte por Escritura Pública que las obras estén en contravención violan las restricciones impuestas por

Ordenanza Municipal a su dominio privado en orden al Interés Público, por cuya razón acuerda un plazo no superior a los TRES (3) años para proceder a su adecuación a las disposiciones vigentes. Vencido este término, faculta expresamente a la Municipalidad para que, por su cuenta y cargo, y sin la necesidad de interpelación alguna, proceda a la demolición de las partes en contravención.

- b) Que en el caso de la transferencia del inmueble antes de la finalización del plazo acordado, la Municipalidad considerará el hecho como causal automática de vencimiento del plazo y procederá conforme lo establecido en el párrafo “IN FINE” del apartado anterior, salvo que el adquirente asuma por sí el compromiso del Titular y por un plazo que sea la diferencia entre los tres años y el tiempo transcurrido desde la fecha del acuerdo inicial.
- c) Que el otorgamiento municipal de autorizaciones de habilitaciones comerciales, institucionales, de servicios, etc., sean condicionales y sujetas a la revocación inmediata a la finalización del plazo o con anterioridad, en caso de ocurrir lo establecido en el apartado precedente. Esta situación deberá quedar explicitada en la disposición Municipal pertinente.

## 2.2. DE LAS INSPECCIONES DE OBRAS.

### 2.2.1.1. INSPECTORES DE OBRAS.

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

### 2.2.1.2. ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS.

Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en “ALCANCES” de este Código, acredite el carácter de tal mediante el comprobante que le habilita. 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 correspondieren.

### 2.2.1.3. HORAS HABLES PARA INSPECCION DE OBRAS.

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

### 2.2.1.4. DE LA CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES.

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

### 2.2.1.5. EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRAS.

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

Igualmente en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicador del proyectista, el director técnico si hubiere, el constructor y el número de aprobación del expediente de construcción municipal. Tal cartel indicador cumplirá con las medidas mínimas establecidas en el D.R. 2074 (art. 82 y correlativos)

## 2.3. OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.

### 2.3.1.1. SUSPENSIÓN DE TRABAJOS.

La Oficina Técnica Municipal suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso, o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a documentos aprobados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.

### 2.3.1.2. ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN COSTRUCCION.

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E.M. podrá ordenar que dentro de los plazos que fije en cada oportunidad, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al Profesional o Empresa Constructora o Constructor responsables que hayan firmado en el expediente de permiso y al propietario, o al propietario únicamente en caso de no existir permiso o expediente. La notificación se realizará mediante cédula remitida por Certificada con Aviso de Retorno.

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

#### 2.4.1. USO DE LA FUERZA PUBLICA.

A los efectos de este Código, el D.E. convendrá con la Policía de la localidad, la manera como los inspectores destacados por la Municipalidad puedan hacer uso de inmediato de la fuerza pública.

#### 2.5. DE LAS PENALIDADES.

##### 2.5.1. EFECTO DE LAS PENALIDADES.

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

Las sanciones establecidas en “DE LAS PENALIDADES” se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.

##### 2.5.2. APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES.

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

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la importancia de la infracción.
- c) Suspensión en el uso de la firma ante la Municipalidad por términos variables comprendidos entre tres (3) meses y cinco (5) años.

Las sanciones mencionadas en los items a) y c) sólo se aplicarán a los profesionales, empresas constructoras y constructores.

Las suspensiones en el uso de la firma sólo podrán aplicarse por decreto del Intendente Municipal.

2.5.3. ESCALA DE PENALIDADES.

2.5.3.1. APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES.

Se aplicará apercibimiento por:

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

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

2.5.3.2. APLICACIÓN DE MULTA POR DETERMINADAS INFRACCIONES.

Se aplicará la multa, variable entre un mínimo y un máximo, según lo especificado en la Ordenanza Tarifaria, por las siguientes causales:

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

2.5.3.3. APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN POR DETERMINADAS INFRACCIONES.

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



#### 2.5.4.1. PAGO DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Las multas deberán ser pagadas dentro de los plazos que en cada caso fije la notificación respectiva.

#### 2.5.5. SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA.

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

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

#### 2.5.6. REGISTRO DE PENALIDADES.

La Municipalidad llevará un registro donde anotará a cada profesional, empresa constructora o constructor, las penalidades solicitadas y aplicadas.

Cuando la penalidad consista en suspensión de la firma, la Municipalidad dará parte de ello al Colegio Profesional que corresponda a sus efectos.

#### 2.6. DE LAS RECLAMACIONES.

##### 2.6.1. DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS DE LOS FUNCIONARIOS A QUIENES ESTE CODIGO ENCOMIENDA LA APLICACIÓN DE SUS DISPOSICIONES.

Los particulares, profesionales, empresas constructoras, constructores y representantes técnicos habilitados podrán recurrir ante la Comisión del Código de Edificación y Urbanización, exponiendo sus derechos y descargos dentro de los diez (10) días de notificados de dichas resoluciones.

La Comisión del Código deberá dictaminar sobre el particular dentro de los quince (15) días de elevado a la misma el reclamo a los fines de su consideración por parte del Intendente Municipal y ulterior resolución.

## 2.7. DE LAS HABILITACIONES.

### 2.7.1. DE LA HABILITACION ANUAL.

La Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, trámite o expediente relacionado con este Código puedan realizar profesionales, empresas constructoras, representantes técnicos y constructores en general, si los mismos no disponen de l Habilitación Anual Municipal actualizada conforme a la categoría que corresponda, sin excepción.

La Habilitación Anual se obtiene por inscripción en los Registros Municipales, la que será gratuita e imprescindible, debiendo renovarse anualmente previa demostración del cumplimiento de las leyes y requisitos vigentes para cada categoría.

#### 2.7.1.1. DE LOS REGISTROS MUNICIPALES.

A los fines de cumplimentar lo prescripto en el art. 2.7. del presente Código y en los pertinentes a los Decretos Leyes 1332 y 2074, la Municipalidad abrirá los siguientes Registros:

- a) Registros de Profesionales.
- b) Registro de Constructores.
- c) Registro de Representantes Técnicos.

#### 2.7.1.2. DEL REGISTRO DE PROFESIONALES.

Podrán inscribirse en este Registro todos los profesionales de la Ingeniería y Arquitectura, maestros mayores de obra, técnicos constructores u otros títulos habilitantes otorgados por organismos oficiales provinciales o nacionales, que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el título profesional que posea;
- b) Debe tener título expedido por Universidad argentina o revalidado;
- c) Presentar la tarjeta de habilitación anual actualizada que a tal fin otorga el Colegio Profesional de la Ingeniería, Arquitectura o el que corresponda de la Provincia;
- d) Estar afiliado a la Caja Nacional de Previsión y Seguridad Social para Profesionales y presentar el número de inscripción en dicha Caja;
- e) Presentar fotocopia certificada por Escribano Público del diploma profesional;
- f) Fijar domicilio profesional en la localidad.

La inscripción en este Registro permite a los Profesionales desarrollar sus actividades dentro del ejido municipal y conforme a los que en tal sentido establece el Decreto Ley Reglamentario 2074 para cada título profesional.

A los fines de la renovación anual de la inscripción se exigirá solamente lo indicado en los incisos a), c) y f)

### 2.7.1.3. DEL REGISTRO DE CONSTRUCTORES.

Podrán inscribirse en este Registro todos los profesionales, técnicos, idóneos o empresas que se dediquen a la construcción en general y que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el carácter legal del recurrente (profesional, empresa constructora, idóneo, etc.) y, para cuando se trate de empresas constructoras, mencionando él o los profesionales que actúan en carácter de Director Técnico de la misma.
- b) Presentar la tarjeta de Habilitación Anual que para tal fin (constructor) expide anualmente el Consejo Profesional de la Ingeniería o Arquitectura de Córdoba u organismo oficial competente.
- c) Presentar la constancia de inscripción en el Registro de Empleadores del Instituto Nacional de Previsión Social para el Personal de la Industria indicando el número de la inscripción.
- d) Presentar constancias del cumplimiento de las obligaciones fiscales nacionales, provinciales y municipales.
- e) Tener domicilio profesional en la localidad.

Atento a que el Art. 102 del Decreto Ley Reglamentario 2074 establece que la construcción de obras de cualquier categoría y clase es una prestación de servicios personal e intransferible, los profesionales, técnicos, idóneos o empresas constructoras que no puedan cumplir con lo exigido en el inciso e) del presente artículo deberá disponer de un Representante Técnico habilitado que resida en la localidad.

La inscripción en este Registro permite suscribir ante la Municipalidad la documentación correspondiente para solicitar el Permiso de Iniciación de Obras en carácter de Constructor y ejercer la función específica de tal, dentro del ejido municipal.

Los profesionales que actúen en función de Directores Técnicos de Empresas Constructoras deberán encontrarse inscriptos en el Registro de Profesionales (2.7.1.2.).

Cuando la Municipalidad lo estime conveniente podrá exigir a las Empresas Constructoras, a los fines de su inscripción en el Registro de Constructores, una copia autenticada del Contrato Social de la misma.

#### 2.7.1.4. DEL REGISTRO DE REPRESENTANTES TÉCNICOS.

Podrán inscribirse en este Registro todos los profesionales con título de ingeniero o arquitecto y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el título profesional que posee;
- b) Encontrarse inscripto en el Registro de Profesionales Municipal;
- c) Tener domicilio estable en la localidad.

La inscripción en este Registro permite desarrollar dentro del municipio las actividades profesionales prescriptas en el Art. 115 del Decreto Ley 1332 vigente, con sus modificaciones y/o agregados.

#### 2.7.2. DE LA HABILITACION PARA PROYECTAR, DIRIGIR Y CONSTRUIR OBRAS.

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

A los efectos previstos en el art. 25 del Decreto Ley 1332 la Municipalidad comunicará al Consejo o Colegio Profesional correspondiente toda trasgresión a las disposiciones del presente artículo.

**CAPITULO III**  
**DE LA EDIFICACION**

### 3. DE LOS EDIFICIOS: SU CLASIFICACION Y URBANIZACION.

#### 3.1. DE LA EDIFICACIÓN.

Toda edificación que se efectúe en el ejido municipal deberá construirse con materiales aprobados por el Instituto Nacional de la vivienda o el organismo nacional con alcances en la materia designando a tal efecto, además deberá cumplir con la Ley Provincial N° 6138 referente a edificaciones sismo resistentes.

Por otra parte las construcciones deberán ajustarse a la normativa del presente Código de Edificación y Urbanización, atendiendo a la zona urbanística en que se emplace.

Expresamente se prohíbe toda edificación de tipo prefabricado que no cumpla estrictamente con las normativas expuestas.

#### 3.1.2. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO.

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

- 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 depósito;
- 9) Edificios para usos peligrosos;
- 10) Edificios educacionales.

3.1.2.2. Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Secretaría de Obras decidirá por similitud el tipo en que se lo debe clasificar.

#### 3.1.3.1. EDIFICIOS RESIDENCIALES.

Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda e incluye entre otros los siguientes:

- Viviendas familiares y/o colectivas;
- Internados;
- Clubes;
- Conventos;
- Dormitorios colectivos;
- Fraternidades;

- Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes y monasterios.

#### 3.1.3.2. EDIFICIOS INSTITUCIONALES.

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados; incluye entre otros los siguientes:

- Asilos en sus distintos tipos;
- Nurseries, Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, Leprosarios, Cárceles, Penitenciarias, Presidios.

#### 3.1.3.3. EDIFICIOS PARA REUNION 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, galerías de arte, auditorios, salones de banquete, bolsas de comercio, iglesias, salas de concierto, dancing, exposiciones, gimnasios, salón de conferencias, bibliotecas, cines, museos, night clubs, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros, locales de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc..

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forma parte de otro edificio de mayor capacidad que 100 personas y tenga otro destino, al local de reunión se lo clasificará dentro del tipo de edificio total.

#### 3.1.3.4. EDIFICIOS O ESPACIOS PARA REUNION 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 u otros fines similares; incluye entre otros: parques de diversiones, campos de aviación, piletas al aire libre, teatros y cines al aire libre, estadios, etc.

#### 3.1.3.5. EDIFICIOS PARA OFICINAS.

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones, 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 radios, etc.

#### 3.1.3.6. EDIFICIOS MERCANTILES.

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías e incluyendo solamente pequeño almacenamiento de tales materiales; comprende entre otros: mercados, despensas, comercio, ventas, etc.

#### 3.1.3.7. EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIO.

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la elaboración de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos; se incluyen entre otros: planta de montaje en general, usinas, molinos, frigoríficos, talleres mecánicos, talleres de artesanías y todo tipo de industrias con manufactura.

#### 3.1.3.8. EDIFICIOS PARA DEPOSITOS.

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.

#### 3.1.3.9. EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS.

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo, destinado a la elaboración, depósito y/o uso de materiales peligrosos tales como: materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que pueden dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio. Materiales corrosivos, tóxicos o álcalis, 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 servicio, plantas de gas, depósitos de combustibles, de explosivos, etc.

#### 3.1.3.10. EDIFICIOS EDUCACIONALES.

Se clasificarán en este grupo, a los edificios o partes de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior; comprende entre otros los siguientes: escuelas primarias, jardines de infantes, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, universidades, etc..



### 3.2. CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS.

3.2.1. 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 capos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribunas para público.

El factor de ocupación de un edificio sin destino definido o no contemplado por este Código, lo determinará la Secretaría de Obras Públicas.

### 3.2.2. NUMERO 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 al factor correspondiente a cada uno de ellos.

### 3.2.3. FACTOR DE OCUPACIÓN.

Uso o destino	M <sup>2</sup> por persona
1 Edificios residenciales	12,00
2 Edificios institucionales	16,00
3-4 Edificios para reunión bajo techo o al aire libre:	
a) Museos	8,00
b) Bibliotecas	8,00
c) Restaurante, incluso cocina	3,00
d) Locales de reunión con asientos fijos individuales	de acuerdo al N° de asientos/ min. 1,00
e) Locales de reunión sin asientos fijos, tales como templos, auditorios, salas de baile, exposiciones, etc.	1,00
f) Billares, pool	5,00
g) Gimnasios	5,00
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	1,50 de la superficie del aula

### 3.3.1. UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS, SEGÚN ZONAS.

Los edificios podrán ubicarse en las zonas urbanísticas indicadas para ello en la planilla respectiva en la que se establecen las condiciones requeridas para los distintos usos del suelo.

### 3.3.2. MÁXIMA SUPERFICIE EDIFICABLE.

De acuerdo a la zona urbanística en que se encuentre el lote, se especifica en la sección correspondiente del Código Urbanístico, los valores correspondientes a las máximas superficies edificables de acuerdo al F.O.S. y F.O.T. de la zona en cuestión (Título 6.9. del presente Código).

### 3.4. DE LAS ZONAS SIN SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES.

#### 3.4.1. FACULTAD DE LA MUNICIPALIDAD PARA PROHIBIR LA EDIFICACIÓN.

La Municipalidad podrá prohibir la edificación en zonas insalubres, inundables, o que a juicio de la misma no ofrezcan seguridades suficientes para la habitación humana, o que carezcan de los servicios públicos indispensables.

### 3.5. DE LAS FACHADAS.

#### 3.5.1. ALTURA DE FACHADAS.

Las alturas máximas de fachadas estarán limitadas según la zona urbanística que ocupa el predio a edificar.

Se exceptúan tanto en la altura como en sus planos límites de fachadas a las iglesias, templos, torres, monumentos, etc., previa conformidad de planos del D.E..

#### 3.5.2. PLANOS LIMITES DE FACHADAS.

Los planos límites de fachadas se consideran como línea de edificación, pudiendo sobresalir de ellas sólo los elementos permitidos expresamente.

Existen tres casos que se consideran en los planos límites de fachadas:

- a) En los casos de ensanche de vereda no inferiores a los tres metros (3,00 m) medidas entre L.M. y L.M.E., se permitirá a partir de los tres metros (3,00 m.) de altura medidos desde la cota media de predio, coincidir el plano límite de fachada con la L.M..
- b) Para calles con un ancho menor a los veinte metros (20,00 m) podrá coincidir el plano límite de fachada con la L.M.E. hasta una altura máxima de nueve metros (9,00M.).

c) Para calles con un ancho igual o mayor a los veinte metros (20,00 m) el plano límite de fachada podrá coincidir con la L.M.E. hasta la altura total permitida, según la zona urbanística a la que corresponda el predio.

3.5.3. Los edificios que se construyan en esquinal de calles de distinto ancho, podrán elevarse en la calle más angosta a la altura permitida para la más ancha, pero sólo en una longitud de veinte (20) metros a contar desde el punto de intersección de la L.E..

Sobre la calle más angosta la mayor altura permitida no podrá distar menos de tres metros (3,00 m) de la medianera, ni podrá sobresalir de un plano que arrancando de esta, forma 60 grados (sesenta) con el plano horizontal.

3.5.4. Sobre las alturas máximas establecidas podrán sobresalir construcciones no habitables (cajas de escaleras, ascensores, tanques de reservas de agua, etc.), siempre que ellas no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea máxima altura de fachada, forme la horizontal un ángulo de 45 grados (cuarenta y cinco) y que su superficie no exceda del 20% (veinte por ciento) de la superficie del último piso.

3.5.5. En toda calle con ensanche aprobado, los edificios podrán tomar la altura de fachada que corresponde 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.

3.6.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS.

3.6.1.1. FACHADAS PRINCIPALES.

Es obligatoria la presentación de planos de fachadas, en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados.

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

**MODIFICADO POR ORD.737/2008**

a) Se consideran FACHADAS a las superficies de cerramiento o apoyos que tengan visual desde la calle considerándose para la visual a aquellos planos que se emplacen con un ángulo e hasta 75 grados respecto a una paralela a la línea o líneas Municipales. Las fachadas tienen que ser construidas en su parámetro exterior con materiales vistos del tipo ladrillo común piedra o madera, en un mínimo de su superficie para que el caso de viviendas se fija en un orden del 35% y de un 15% en caso de locales con fines comerciales. Los muros de las que se consideran fachadas deberán tener un espesor sólido mínimo de 15 cm. Las FACHADAS de obras existentes o proyectadas que se modifiquen o alteren, deberán cumplimentar con lo

exigido precedentemente, previo a la presentación ante el Municipio de un croquis ilustrativo para su correspondiente permiso, salvo cuando solo se trate de cambios de color, pinturas o reparaciones menores de revoques o revestimientos.

- b) Se consideran como integrantes de la FACHADA a los techos de planos inclinados vistos, los cuales serán obligatorios para todas las construcciones nuevas y deberán tener por lo menos dos aguas de superficies planas inclinadas con una pendiente mínima del 25%, esta característica de techos deberá cubrir el 50% de la superficie total del mismo, admitiéndose el 50% restante como techo plano horizontal, bóvedas u otras geometrías. Los materiales de las estructuras, podrán ser indistintamente de madera, hormigón armado o hierro. Si se opta por esta última alternativa, toda la estructura del correspondiente techo que exceda los límites sw los muros en forma de aleros o galerías, deberá ocultar totalmente dicha estructura metálica, y quedan prohibidos los techos parabólicos con cubierta metálica de chapas, conocidos como tinglados. Se deberán materializar aleros, como mínimo de 0,40 mts., por lo menos en los sentidos de escurrimiento de las aguas. Las cubiertas de techo, deberán detallarse en cuanto a material y color que será utilizado, en los planos correspondientes. En caso de obra por etapa de más de una planta, en todos los casos deberá materializar el correspondiente techo a dos aguas o más no admitiéndose faldones provisorios.
- c) Las exigencias detalladas en los incisos a) y b) del presente artículo, serán de aplicación obligatoria en todas las zonas establecidas en este Código, excepto en las zonas Residencial 2 (ZR2) de los Barrios Santa Cecilia de Thea, Villa Gloria y La Higuera.

Las exigencias detalladas en el inciso b) serán aplicables en el perímetro comprendido por las siguientes calles: Los Nogales, Los Paraísos, Lisboa, Sauce, Mónaco, Múnich, Copenhague, Francisco Ramírez, y Boulevard Las Flores hasta unir sector, sobre los dos frentes de las arterias mencionadas. MOD. ORD. 849/2011

### 3.6.1.2. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

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

### 3.6.1.3. TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS.

El propietario de toda edificación nueva o existente, 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.

En el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código cuyo tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la Secretaría de Obras.

#### 3.6.1.4. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA.

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

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

#### 3.6.2. LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADA.

##### 3.6.2.1. SALIENTES DE FACHADAS.

- a) En los primeros 2,70 m no se permitirá ninguna clase de saliente, antepecho o escalón por fuerza de la L.E.. Tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia fuera.
- b) Sobre los 2,70 m de altura y cuando la calle tenga 9,00 m (nueve metros) de ancho o más, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.M. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente o vuelo máximo de 0,30m..

##### 3.6.2.2. SALIENTES DE BALCONES.

Los balcones en los pisos altos podrán tener una saliente de la L.M.E. máximo de 1,50 m (un metro y medio). Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 m de la línea divisoria de propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse columnas, muros o pantallas opacas.

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

##### 3.6.2.3. SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS.

- a) Una alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,70 m medidos sobre el nivel municipal; su borde exterior

ditará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70 m inclusive en esquinas, pudiendo construirse de eje medianero a eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, será de 3,00 (tres) metros. 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 alto podrá tener una saliente de la L.M.E. equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m (un metro y medio), pudiendo llegar de eje a eje medianero.
- c) La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según artículo 3.6.2.3. a) cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.

#### 3.6.2.4. DESAGÜE DE CUERPOS SALIENTES.

Los balcones, aleros y marquesinas, deberán desaguar por cañerías hasta el cordón de la vereda, no permitiéndose que lo hagan a libre escurrimiento.

#### 3.6.2.5. CUERPOS SALIENTES CERRADOS.

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

#### 3.6.3. AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA.

- 3.6.3.1. La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permitirá cuando afecte la composición arquitectónica de edificio y la estética del lugar. En ningún caso se podrá sobresalir de los perfiles autorizados por este Código.

#### 3.6.3.2. CHAPAS DE NOMENCLATURAS DE CALLES.

Toda propiedad que forma esquina deberá tener en lugar bien visible, tanto para el peatón como para el automovilista, un cartel indicador del nombre de la calle que limita la propiedad por el costado derecho (considerando el observador ubicado en la vereda, enfrentando la ochava de la propiedad)

En las nuevas, la Secretaría de Obras no extenderá el Certificado de Inspección Final hasta tanto el constructor no haya dado cumplimiento a estos requisitos.

Los carteles indicadores de los nombres de las calles provistos por la Municipalidad.

3.6.4. TOLDOS.

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

3.6.4.2. 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 2,20 m en la parte más baja, y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,70 m del cordón de la vereda.

3.6.4.3. SOPORTES VERTICALES.

No se permitirán soportes verticales ni otro tipo de sustentación de los toldos, que tengan su apoyo en la vereda.

3.6.4.4. 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.

3.6.4.5. 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.

3.6.4.6. VISIBILIDAD DE SEÑALES.

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

3.6.4.7. RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES.

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del toldo, cuando lo juzgue necesario, bastando la simple comunicación al propietario, por escrito, sin que este tenga derecho a reclamación alguna.

### 3.6.5. DE LOS LETREROS EN LAS VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS.

#### 3.6.5.1. CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LETREROS Y ANUNCIOS.

- a) En todos los casos, los letreros y/o anuncios que los particulares deseen colocar en forma que avancen o sean visibles desde la vía pública, deberán ser aprobados por la Oficina Técnica Municipal.
- b) Serán de diseño, colores, materiales, forma e iluminación libres, siempre que no resulten molestos o desagradables y que no causen perjuicios a terceros. Su construcción se hará con materiales resistentes a la acción del tiempo y los elementos que los soporten no podrán tener puntos de apoyo o fijación en las vías o espacios públicos.

Serán de diseño, colores, materiales, forma e iluminación libres, siempre que no resulten molestos o desagradables y que no causen perjuicios a terceros. Su construcción se hará con materiales resistentes a la acción del tiempo y los elementos que los soporten no podrán tener puntos de apoyo o fijación en las vías o espacios públicos, siempre y cuando no obstaculicen la circulación peatonal y cuando cuenten con autorización emanada por la autoridad de aplicación. MOD. ORD. 475/2001

- c) El emplazamiento no podrá significar una alteración desfavorable del paisaje urbano y/o natural, en particular cuando afecte visuales paisajísticas.
- d) La distancia entre un letrero y otro deberá ser tal que no se opongan o anulen entre sí.
- e) El propietario o permisionario de la concesión de un letrero estará obligado, cuando fuere necesario a los efectos de posibilitar la realización de obras afectadas por dichos letreros, a su modificación, sustitución o traslado, siendo a su costa todos los gastos que por este concepto se originen. Igual responsabilidad le cabe en el caso de que el o los letreros hubieren resultado dañados, deteriorados o su estabilidad presentará peligro, en cuyo caso la Municipalidad podrá disponer las reparaciones necesarias por cuenta y cargo del permisionario.

#### 3.6.5.2. LETREROS SALIENTES EN FACHADAS DE EDIFICIOS.

- a) El saliente máximo, con relación a las respectivas líneas medianeras, estará dado por dos planos límites que partiendo de la intersección de estas con la línea municipal, formen con la misma un ángulo de 45° (cuarenta y cinco grados)
- b) Para los letreros que avanzan solamente sobre la vereda, se establece que la parte más baja deberá distar, como mínimo, 2,70 m del nivel de vereda, pudiendo alcanzar los 10,00 m en su parte más alta. Su vuelo podrá alcanzar hasta un plano distante 0,70 m del cordón de la vereda.



- c) Para los letreros que avanzan sobre la calzada, se establece que la parte más baja deberá distar, como mínimo, 6,00 m del nivel de vereda, pudiendo alcanzar los 10,00 m en su parte más alta. Su vuelo podrá llegar hasta el plano determinado por el eje de la calle, y en ningún caso sobrepasarlo.
- d) En todos los casos los letreros deberán ser soportados por elementos estructurales fijos en la fachada
- e) En ningún caso deberán impedir la vista de chapas de nomenclatura, señales o semáforos, como así tampoco afectar sensiblemente a los árboles.
- f) De la superficie efectiva del letrero, entendiéndose por tal la encerrada por el marco del mismo excluyendo los soportes, por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) deberá quedar libre de manera que permita el paso de visuales.

En el caso de que el cartel perjudique la visual, de la superficie efectiva del mismo, entendiéndose por tal la encerrada por el marco del letrero excluyendo los soportes, por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) deberá quedar libre, de manera que permita el paso de visuales, y ser autorizado por la autoridad de aplicación. MOD. ORD. 475/2001

### 3.6.5.3. ZONAS DE USO PROHIBIDO O RESTRINGIDO.

Se establecen las siguientes zonas de uso:

- a) En los accesos Sur y Norte a la localidad los carteles y/o anuncios deberán ubicarse en los emplazamientos que para ellos fije la Municipalidad, debiendo seguirse las instrucciones de la Secretaría de Obras sobre sus características e implantación.
- b) La Municipalidad podrá, en los casos que estime conveniente para una protección del paisaje urbano y/o natural, establecer nuevas zonas, sectores o sitios de uso prohibido o restringido, según se establece en 3.6.5.1. a)

3.7. DE LAS LINEAS.

3.7.1. DE LA LINEA MUNICIPAL.

3.7.1.1. ALINEACIÓN.

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá respetar la Línea Municipal señalada.

3.7.1.2. OBRAS DENTRO DE LA OBRA MUNICIPAL.

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en este Código para “Conductos visibles desde la Vía Pública”.

3.7.1.3. SOTANOS BAJO LAS ACERAS.

Se permitirá construir sótanos bajo las aceras y hasta las líneas municipales sólo en el triángulo que forma la ochava reglamentaria. Expresamente prohibido en el resto de las aceras.

3.7.1.4. ESQUINAS SIN OCHAVAS.

En todos los edificios o muro de cerco que se encuentren fuera de la línea oficial o esquina que no estén ochavadas sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., de la propiedad, hasta tanto no se adecuen a los retiros mínimos exigidos según la zona urbanística que ocupe la propiedad.

3.7.2. DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN.

Salvo los casos especiales que se establecen en el Plan Urbanístico del Municipio, la línea de edificación será coincidente con la línea municipal, en la zona comercial y céntrica.

3.7.3.1. DE LA OCHAVA.

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

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

- 3.7.3.2. La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos distantes 9,00 m de la intersección de la proyección de las líneas de cordón de vereda.
- 3.7.3.3. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero sí la de respetarla en planta baja.
- 3.7.3.4. En el caso de intersección entre calle y paisaje no transitable por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.
- 3.7.3.5. Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 3,00 m de altura medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.
- 3.7.3.6. Por fuera de la ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:
- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,60 m de diámetro hasta 2,00 m 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 sección de las columnas y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00 m
  - d) La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la sección de la columna o apoyo..
- 3.7.3.7. No se permitirán sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

Esta obligación se mantiene aún para los casos previstos por el artículo anterior.

#### 3.7.4. DE LAS CERCAS Y VEREDAS.

- 3.7.4.1. 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 vereda de acuerdo al presente Código.

#### 3.7.4.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y VEREDAS.

Todo edificio nuevo deberá obligatoriamente tener construida su correspondiente cerca y vereda conforma a esta Ordenanza y siempre que se verifique lo establecido en el Artículo 3.7.4.1. antes de obtener el Certificado de Inspección Final de Obra.

Para los edificios existentes o los terrenos baldíos que se verifiquen línea y nivel municipal los plazos y penalidades a establecer para la construcción y conservación de la vereda serán fijados conforme a las zonas urbanísticas a que pertenecen por el D.E.M..

#### 3.7.4.3. CERCAS Y VEREDAS 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 acera y cerca definitiva dentro de los quince días.

#### 3.7.4.4. UBICACIÓN DE LAS CERCAS.

- a) En todos los predios no edificados, la cerca se ejecutará siguiendo la línea municipal.
- b) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda.
- c) Todo propietario de un edificio retirado de la L.M. podrá cumplir con la obligación de cercas siempre que dicho retiro sea cubierto por solado o jardín y la línea municipal será definida por un cordón de 0,15 m de alto como mínimo.

#### 3.7.4.5. DE LAS CERCAS.

#### 3.7.4.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CERCAS.

Las cercas a efectuarse tendrán las siguientes características:

- a) Mampostería de ladrillos comunes o de máquina a la vista con junta rehundida y tomada con mortero cementicio.
- b) Mampostería de ladrillos con revestimiento de piedra, mármol, cerámico, etc., siempre que estos revestimientos no impliquen en su cara exterior revoques en cualquiera de sus formas.

- c) Mampostería de piedra de cantera o de río (caliza o granítica) con tomada de junta con mortero cementicio.

#### 3.7.4.7. CERCAS EN PROPIEDADES BALDIAS.

Las cercas correspondientes a propiedades baldías serán construidas aquí según lo expresado en el artículo anterior de una altura de 0,70 m sobre el nivel de vereda y podrán completarse hasta 1,80 m de altura total, con alambre tejido romboidal, con postes de madera dura, hormigón o caño estructural con un diámetro o sección máxima de 0,10 m de lado y ubicados cada 3,00 m

Cuando el nivel del terreno sea inferior o igual al de la acera, la cerca tendrá una altura máxima de 0,70 m

Cuando el nivel del terreno fuera superior al de la acera la cerca deberá sobre elevarse en 0,20 m al nivel del terreno debiendo el propietario proveer los desagües pluviales necesarios a fin de evitar el drenaje o escurrimiento por sobre la cerca o a través de esta.

#### 3.7.4.8. CERCAS EN PROPIEDADES EDIFICADAS.

Las cercas correspondientes a propiedades edificadas serán construidas según las características generadas expresamente y de acuerdo a la zona urbanística en que se encuentre el terreno de la siguiente forma:

- a) Altura máxima, medida desde el nivel de acera, de 0,70 m
- b) Símil punto a) pudiendo completarse hasta una altura máxima de 1,20 m con alambre artístico, enrejado de hierro o entablillado de madera con pilares de diámetro o sección lateral máxima de 0,10 m intercalados cada 3,00 m.
- c) Símil punto a) pudiendo completarse hasta 1,80 m de altura con enrejado de hierro de sección máxima de 0,02 m distanciados entre ejes de 0,10 m como mínimo y con pilares intercalados cada 3,00 m de un diámetro o sección lateral de 0,10 m como máximo.
- d) Tapias de altura máxima de 1,80 m medidas desde el nivel de acera según las características generales expresadas en 3.7.4.6., con contrafuertes interiores cada 3,00 m como mínimo.

A criterio del D.E. este podrá exigir la construcción de este tipo de tapias cuando la edificación existente no reune las condiciones estéticas para la vía pública (propiedades en demolición, mal conservadas, galpones, talleres, casas de inquilinato, etc.)

### 3.7.5. DE LAS VEREDAS.

De acuerdo a lo especificado en el Código de Urbanización se determinará el tipo de vereda que deberá construirse frente al predio, según la zona en que se encuentre.

Todas las veredas deberán tener una pendiente transversal del 3% (tres por ciento), desde la L.M. a la línea de cordón de vereda, y el perfil longitudinal tendrá en ese sentido idéntica pendiente al cordón de vereda si existiera, o sino al que otorgue la Municipalidad.-

Sobre suelo consolidado se realizará contra-piso de hormigón simple a efectos de asentar el tipo de vereda a colocar.

#### 3.7.5.1. FRANJA LIBRE DE VEREDA.

Opcionalmente el propietario podrá dejar una franja libre adyacente a la línea de cordón de vereda, dicha franja tendrá un ancho máximo de 0,80 m en veredas de ancho mayor a los 2,50 m y de 0,50 m para veredas de ancho menor a los 2,50 m

En todos los casos, esta franja libre estará destinada a cantero ornamental, separado de la vereda por un cordón a nivel de acera de 0,10 m de ancho por 0,20 m de profundidad.

Estará a cargo del D.E. podrá exigir al frentista a completar esa franja libre con vereda si no se observara el mantenimiento de la misma.

#### 3.7.5.2. TIPO DE VEREDA.

##### 3.7.5.2.1.1. El tipo de vereda será:

- a) De mosaicos calcáreos vainillados de 0,20 x 0,20 m con junta entre piezas de 3 mm empastinada, preferentemente de color rojo.
- b) De piedras lajas tipo riojana o granítica sin pulir.
- c) De losetas de hormigón o de cualquier otro tipo de material antideslizante con la conformidad previa de la Oficina Técnica Municipal.

No se permitirá la construcción de escalones laterales o transversales, en todo el espacio reservado para la vereda, o sea, desde la L.M. hasta el cordón de vereda, dicha superficie deberá estar permanentemente libre para permitir el tránsito peatonal.

Todo propietario está obligado a la construcción de la cerca y vereda correspondiente según la zona urbanística en que se encuentre su terreno, en

los lugares donde exista el cordón cuneta o se puedan otorgar niveles definitivos, estando el D.E. facultado a exigir la construcción de las mismas.

### 3.8. ARBOLADO PUBLICO.

#### 3.8.1. OBLIGATORIEDAD DE ARBOLADO.

Se establece para todos los propietarios de terrenos dentro del ejido municipal, con edificación o sin ella, la obligatoriedad de proceder por cuenta propia a implantar arbolado frente a su propiedad, en cazuelas que deberá prever de 0,60 x 0,60 m distantes a 5,00 m una de otra.

El D.E. a través de su oficina técnica reglamentará los espacios arbóreos a implantar de acuerdo a la zona en que se encuentre el terreno en cuestión.

Toda solicitud de permiso de edificación de obra nueva, refacción o modificación de una existente, deberá incluir en sus planos la ubicación de las cazuelas frente a su propiedad.

El D.E. a través de su oficina técnica verificará y emplazará el cumplimiento en los casos en que no se cumplan la observancia de:

- a) Implantación de arbolado en las cazuelas previstas.
- b) Implantación de ejemplares según las reglas de arte y colocación de tutores.
- c) Mantenimiento libre de malezas o residuos en las cazuelas.
- d) Cuidado, mantenimiento, riego y toda medida que exija el normal crecimiento de los árboles plantados.

#### 3.8.2. REEMPLAZO DE ARBOLADO.

El reemplazo de todo ejemplar, que por razones de seguridad, deterioro, riesgo, envejecimiento o cualquier otra razón de fuerza mayor, sea necesario, deberá solicitarse la autorización al D.E. para que faculte al propietario, que por su cuenta y riesgo realice el recambio.

### 3.9. DE LOS PATIOS.

#### 3.9.1. CLASIFICACION DE LOS PATIOS.

Los patios se clasifican, a los fines de este Código, en:

- a) Patios de primera categoría.
- b) Patios de segunda categoría.

#### 3.9.1.1. PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA.

Se considerarán como patios de primera categoría a los que verifiquen las siguientes exigencias:

- a) Permitir la inscripción, dentro de su perímetro, de un círculo de diámetro igual o mayor de 3,00 m..
- b) Poder medir en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio, una distancia no menor de 3,00 m

#### 3.9.1.2. PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA.

Se consideran patios de segunda categoría, a los que verifican la siguiente exigencia:

- a) Poder medir en el eje de cada abertura del local a ventilar, cualquiera sea su forma una distancia de 3,00 m, con un ancho mínimo de 2,00 m

#### 3.9.2. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS.

Los patios se medirán en la proyección horizontal del edificio considerado libre de aleros, cornisas, escalera, espesores de muros medianeros, voladizos, etc.

#### 3.9.3. ACCESO A LOS PATIOS.

Los patios serán accesibles para su limpieza.

#### 3.9.4. 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 a 2,00 m.

La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50 x 3,00 m para que se consideren como tales a 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 fueran de un mismo dueño.

#### 3.9.5. PROHIBICIÓN DE REDUCIR PATIOS.

No se podrán dividir fincas, si como resultantes de ellos si afectaren las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.



### 3.9.6. PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS.

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

### 3.10. DE LOS LOCALES.

#### 3.10.1. GENERALIDADES.

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudieran fijar los solicitantes en el permiso de iniciación de la obra.

#### 3.10.2. CLASIFICACION DE LOS LOCALES.

A los fines del cumplimiento de las distintas exigencias prescriptas por este Código, los locales de un edificio se clasifican en:

- a) Locales habitables de primera categoría: Los que se encuentran destinados para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas. Se consideran incluidos dentro de esta categoría a los siguientes ambientes: dormitorios, living, comedores, consultorios, cuartos de estudio, costura o trabajo, salones en general y todos aquellos que por su dimensión, destino e importancia pueda ser considerado como tal.
- b) Locales habitables de segunda categoría: Los que se encuentran destinados al trabajo o permanencia temporaria de personas. Se consideran dentro de esta categoría a los siguientes locales: cocinas, ante-cocinas, salas de espera, salas de cirugía y todos aquellos que les fueren similares.
- c) Locales no habitables: Se consideran dentro de esta categoría los siguientes: cuartos de roperos, garages y despensas particulares, depósitos familiares, vestíbulos, baños, toilettes y todo otro similar.
- d) Locales industriales o comerciales: Los que se encuentran destinados a la permanencia de personal en edificios industriales, comerciales o fabriles.

En los casos que resultare dudosa la clasificación de un local dentro de las categorías precedentemente enunciadas, la Oficina Técnica Municipal decidirá al respecto.

### 3.10.3. DE LA ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOS LOCALES.

#### 3.10.3.1. GENERALIDADES.

Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. En el caso de que las partes abribles sean opacas, se adicionarán a la superficie de iluminación.

#### 3.10.3.2. DE LAS ALTURAS MÍNIMAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN Y ALTURA MÍNIMA.

Todos los locales de un edificio cumplirán, según sea su clasificación, con las siguientes prescripciones mínimas:

a) Locales habitables de primera categoría:

Deberán recibir aire y luz proveniente de patio de primera categoría.

La superficie o área de iluminación no será inferior a la décima parte del área libre interior local.

La superficie o área de ventilación no será inferior a la duodécima parte del área libre interior del local.

La altura mínima o sea la distancia entre el solado y el cielorraso, no será inferior a 2,40 m.

b) Locales habitables de segunda categoría:

Deberán recibir aire y luz proveniente de patio de segunda categoría como mínimo.

La superficie de iluminación no será inferior a la décima parte del área libre interior del local.

La superficie de ventilación no será inferior a la duodécima parte del área libre interior del local.

La altura mínima no será inferior a 2,20 m.

c) Locales no habitables:

Podrán recibir aire y luz proveniente de pozo de aire cuyas dimensiones mínimas sean las siguientes: lado menor: 0,70 m; superficie: 2,00 m<sup>2</sup>.

Las áreas de iluminación y ventilación no podrán ser inferiores a la vigésima parte del área interior libre del local.

La altura mínima no será inferior a 2,2 m

La iluminación y ventilación de estos locales podrá hacerse a los pozos de aire en forma indirecta, o sea, por intermedio de conductos o claraboyas y cuya sección no podrá ser inferior al área de iluminación y ventilación.

Podrán ventilar por conductos cuya sección no sea inferior a 0,03 m<sup>2</sup>.

d) Locales industriales, comerciales y públicos:

Podrán recibir aire y luz de patio de segunda categoría como mínimo.

La superficie de iluminación y ventilación no podrá ser inferior a la duodécima parte del área interior libre del local.

La altura mínima de estos locales será de 3,20 m.

e) Locales de salubridad, espectáculos y diversiones públicas:

Tendrán además de la ventilación natural exigida, ventilación mecánica que asegure una renovación de aire de diez veces el volumen del local por hora.

El funcionamiento de este equipo será obligatorio en horas de función.

f) La existencia de sistemas de ventilación por medios mecánicos en edificios, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, ventilaciones, alturas de locales y conductos exigidos.

Salvo aquellos en los que se indique expresamente ventilación por medios mecánicos.

g) Para aquellos locales que deban adecuarse con ventilación mecánica, se fijan los siguientes caudales:

Bibliotecas: 30,00 m<sup>3</sup>/h y por persona.

Exposiciones: 16 (dieciséis) renovaciones horarias del volumen del local.

Salas de baile, boites, cabarets: 90 m<sup>3</sup>/h y por persona.

Teatros, cine-teatros: Sala y vestíbulos 40 m<sup>3</sup>/h y por persona.

Locales de sanidad: 10 (diez) renovaciones horarias del volumen del local.

Oficinas: 40 m<sup>3</sup>/h y por persona.

Restaurantes: 25 m<sup>3</sup>/h y por persona.

Bares: 35 m<sup>3</sup>/h y por persona.

Gimnasios: 85 m<sup>3</sup>/h y por persona.

h) Para los locales de trabajo y/o depósitos comerciales e industriales regirán las disposiciones del Decreto Ley Nacional N° 19587/72 de "Seguridad e higiene en el Trabajos".

### 3.10.3.3. DE LOS CASOS ESPECIALES.

Para todos los casos especiales, no previstos en este Código o en los cuales se ofrezca por parte de los profesionales proyectistas del edificio variantes a las exigencias de iluminación, ventilación y altura de los locales, la Oficina Técnica Municipal, remitirá los antecedentes para consideración por parte del Departamento Ejecutivo.

### 3.11. DE LOS GUARDACOCHE Y GARAGES.

#### 3.11.1. GUARDACOCHE Y GARAGES.

Local cubierto destinado a albergar uno o más automotores.

##### 3.11.1.1. Deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Altura: la altura del local destinado a estacionamiento de vehículos no deberá ser inferior a los 2,40 m.
- b) Índice de ocupación: para los locales destinados a estacionamiento, la Máxima Superficie Edificable estará en un todo de acuerdo al índice de uso del suelo, según la zona urbanística en que se emplace el predio, pudiendo incrementarse hasta en un 30% (treinta por ciento) Cuando el edificio sea mixto, es decir, comprende guardacoches y/o negocios, oficinas o departamentos, la superficie del guardacoches y sus accesos, no se computará en el valor de la máxima superficie edificable. La superficie no computable destinada guardacoches y sus accesos, no sobrepasará del 30% (treinta por ciento) del valor asignado en cada zona a la máxima superficie edificable.
- c) Circulación: el proyectista deberá demostrar gráficamente las circulaciones, forma de maniobra, movimiento de vehículos en rampas, montacargas etc.

##### 3.11.1.2. Un guardacoches público deberá estar convenientemente ventilado, sin afectar con sus emanaciones los locales adyacentes.

- a) Si el edificio está destinado exclusivamente a guardacoches se deberá prever abundante ventilación a la vía pública y a patio interior de dimensiones libres.
- b) Si el guardacoches está en edificio 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, se deberá asegurar su ventilación con tubos de sección transversal mínima equivalente a 1/400 de la superficie del local.

##### 3.11.1.3. RAMPAS Y ACCESOS.

- a) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% (veinte por ciento) y deberán iniciarse a no menos de 6,00 m (seis metros) de la línea municipal.
- b) Los accesos no deberán estar a menos de 10,00 m (diez metros) de la intersección de las líneas de edificación y nunca en la zona de ochava. El acceso tendrá como máximo un ancho de 12,00 m (doce metros) Cuando

exista más de unos obre el frente, deberá haber entre ellos un espacio de acera no menor de 3,00 m (tres metros)

- c) Cualquier servicio complementario de garage, cochera o playa, no deberá trascender a la vía pública ni tener accesos directos desde ella, salvo por los accesos propios del edificio de playa.
- d) En los guardacoches colectivos los vehículos deberán ingresar y salir a la vía pública marchando hacia delante.

### 3.12. ZONA DE ESTACIONAMIENTO EXCLUSIVO.

3.12.1. Para los edificios destinatarios a hoteles, sanatorios o colegios, se deberá proveer una zona para estacionamiento por lo menos de 10,00 m. (diez metros) dentro de la Línea Municipal, de forma tal que esta no entorpezca la libre circulación de vehículos y peatones.

### 3.12.2. GARAGES O GUARDACOCHESES PARA HOTELES.

Para todos los edificios destinados al albergue temporario de personas (hoteles, hosterías, moteles, etc.) deberán considerarse el espacio para guardacoches o garage con una relación de una cochera por cada dos habitaciones como mínimo.

### 3.13. DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN.

3.13.1. Se considerará medio de evacuación (o egreso o salida de emergencia) a toda ruta continua l línea natural de libre trayectoria de circulación o la que, sin obstrucciones y de un modo seguro, va desde cualquier punto del edificio hasta la vía pública o hacia un espacio exterior desde el cual se acceda fácilmente a aquella. La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

#### 3.13.1.1. MEDIOS DE EVACUACIÓN.

Tipos de medios de evacuación de edificios. A los efectos de su dimensionado, se considerarán los siguientes tipos:

- 1º Puertas en general;
- 2º Pasajes, pasillos, pasos o galerías;
- 3º Escaleras, escaleras mecánicas, rampas;
- 4º Ascensores.

#### 3.13.1.2. PUERTAS DE SALIDA.

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 o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima libre será de 2,00 m. (dos metros) y será posible abrirlas rápidamente den el uso de la llave desde el lado en que se produce el egreso.

#### 3.13.1.3. TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA.

Se clasificarán en los siguientes tipos:

1º Puertas de abrir en un solo sentido;

2º Puertas de abrir vaivén;

3º Puertas giratorias.

No se consideran puertas de salida las del tipo corredizo.

#### 3.13.1.4. PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO.

Se permitirán en todo tipo de edificios, y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.

#### 3.13.1.5. 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. (un metro con sesenta y cinco centímetros) y el total de éstas podrá ocupar sólo el 50% (cincuenta por ciento) del ancho exigido para puertas de salida. El 50% (cincuenta por ciento) restante, se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

#### 3.13.2. DIMENSIONES

##### 3.13.2.1. ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA.

a) Para edificios de hasta 500 personas; el ancho total libre no será menor que  $X = A$ .

b) Para edificios de 500 a 2.500 personas el ancho total no será menor que  $X = \frac{5.500 - A}{5.000} \cdot A$

c) Para edificios de 2.500 o más personas: el ancho total libre no será menor de  $X = 0,6 A$ .

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 techo y edificios de reunión al aire libre; con un valor mínimo de personas, el ancho total libre no será menor que  $X = 1,50$  m..

Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1,3; o sea:  $X' = X/1,3$  con un valor mínimo de 0,80 m..

#### 3.13.2.2. 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.

#### 3.13.2.3. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS, ESCALERAS O RAMPAS DE USO PUBLICO.

Se consideran 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.

La determinación del ancho de todos 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.

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.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 3.13.2.1., no pudiendo reducirse el ancho del pasaje.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, estas serán del ancho del pasaje.

Cuando sobre un pasaje se abran puertas para acceso a negocios que tengan egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50 m si se ubican a un lado, y en un 1,00 m si se ubican en los dos lados.

Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchados, no podrán disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o las vidrieras.

#### 3.13.3. TIPOS DE CIRCULACIÓN.

Se considerarán los siguientes tipos de pasos, pasajes o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

- 1) Circulación de evacuación de un edificio;
- 2) Circulación de evacuación en edificios altos de oficinas o residenciales, entre las puertas de las mismas y la circulación vertical;
- 3) Pasaje comercial de uso público.

### 3.13.3.1. CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN DE UN EDIFICIO.

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, deberá ser siempre cerrado con puerta a la calle. Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según lo establece el artículo 3.13.2.1..

El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m. (un metro con veinte centímetros) Sobre estos pasos no podrán abrir puertas de locales de negocios y no podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Si sobre estos pasos se ubicaran vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según se establece en el artículo 3.13.2.3.. No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.

### 3.13.3.2. CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN EN PISOS ALTOS.

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculadas según el artículo 3.13.2.1.. Si sobre dicho pasaje o galería se ubicarán puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo, de acuerdo a las necesidades.

### 3.13.3.3. LONGITUD MÁXIMA DE CIRCULACIONES HORIZONTALES EN PISOS ALTOS.

Cuando al largo máximo de estos pasos sobrepasa las longitudes que se indican a continuación, se deberán colocar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia:

EDIFICIOS	LONGITUDES
a) Residenciales	30,00 m.
b) Institucionales	30,00 m.
c) Para reunión bajo techo	45,00 m.
d) Para reunión al aire libre	45,00 m.
e) Para oficinas	45,00 m.
f) Mercantiles	45,00 m.
g) Industriales	45,00 m.
h) Para depósito	45,00 m.
i) Para usos peligrosos	20,00 m.
j) Educativos	30,00 m.



#### 3.13.4. PASAJES COMERCIALES DE USO PUBLICO.

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

Se consideran los siguientes tipos:

- a) Con una o más salidas a una misma calle;
- b) Con una o más salidas a dos o más calles;
- c) Con bifurcación en su interior en dos o más circulaciones o niveles.

##### 3.13.4.1. PASAJES COMERCIALES CON UNA O MÁS SALIDAS A UNA CALLE.

Se entienden por tales, aquellos que no permiten conectar dos calles distintas, sea que forman ángulo o sean paralelas. Se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro con otros pasajes que conecten con otras calles. El ancho mínimo de estos pasajes, será de 2,00 m. (dos metros)

Si sobre estos pasajes se ubicarán vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho se incrementará según se establece en el artículo 3.13.2.3..

Si sobre estos pasajes se ubicaren circulaciones verticales para conectar a través de ellas los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según se establece en el artículo 3.13.2.1.. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

##### 3.13.4.2. PASAJES COMERCIALES CON UNA O MÁS SALIDAS A DOS O MÁS CALLES.

Se entienden por tales aquellos que permitan la circulación de peatones entre dos calles distintas, sean que forman ángulo o sean paralelas. El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 m. (tres metros)

Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establece el artículo 3.13.2.1.. A los efectos de este cómputo, se tendrá en cuenta todas las salidas a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

##### 3.13.4.3. PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACIÓN EN SU INTERIOR EN DOS O MÁS CIRCULACIONES O NIVELES.

Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios, sean al mismo nivel o sean por escaleras para circular a dos niveles distintos, cada una de las ramas o pasos, serán considerados individualmente con un ancho igual a la mitad del mínimo que correspondería de ser uno solo, más los incrementos correspondientes por puertas o vidrieras.

### 3.13.5. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA DE CARÁCTER PÚBLICO.

#### 3.13.5.1. MEDIDAS DE LAS ESCALERAS EXIGIDAS.

Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permite evacuar a los ocupantes de las superficies de por servidas dichas escaleras, situando al inmediato superior al tramo considerado.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y, en ningún caso, inferior a 0,90 m.. Las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible. No será permitido el uso de abanicos, compensación ni escalones oblicuos en escaleras exigidas de salida de un edificio. La dimensión máxima de las contra-huellas será de 0,20 m y la mínima de la huella será de 0,25 m..

La máxima altura de escalera a cubrir sin rellanos o descanso, será de 3,00 m. (tres metros)

#### 3.13.5.2. CASO GENERAL.

El ancho de escalera se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula.

Ancho de escalera = 2 cm por N° de personas a evacuar, con un ancho mínimo de 0,90 m..

#### 3.13.5.3. CASO DE LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS.

El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio establecido en “ancho de puertas de salida”.

#### 3.13.5.4. CASO DE ESCALERAS DESDOBLADAS.

Se podrán realizar siempre que la suma de sus superficies y sus anchos mínimos cumplan con lo establecido en el artículo 3.13.5.2..

#### 3.13.5.5. PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS.

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

En las cajas de escaleras, el pasamanos se colocará a una altura superior de 0,80 m. (ochenta centímetros); cuando el ancho de la escalera exceda de 1,40 m. (un metro con cuarenta centímetros) habrá balaustrada, baranda o pasamanos por cada lado. Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2,80 m. (dos metros con ochenta centímetros), se deberá colocar pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima entre pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m. (un metro con cuarenta centímetros)

- 3.13.6. ILUMINACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN.
- 3.13.6.1. Los medios de evacuación de los edificios o de los locales, serán señalizados en todas las situaciones que se consideren necesarias, mediante flechas indicadoras de dirección, de material incombustible reflectivo, colocadas en las paredes a dos metros de altura sobre el nivel del solado. Los medios de evacuación estarán iluminados en las horas de funcionamiento de los locales por el sistema de emergencia que se establezca, con una intensidad de por lo menos 50 lúmenes por metro cuadrado.
- 3.13.6.2. Los pisos de los medios de egreso, durante las horas de funcionamiento de los locales estarán iluminados con luz artificial de por lo menos 20 lúmenes por metro cuadrado, por el sistema normal de iluminación y por el sistema de emergencia.
- 3.14. DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES.
- 3.14.1. DE LAS DEMOLICIONES.
- 3.14.1.1. Todas las demoliciones que se realicen dentro del radio municipal requieren aviso de obra conforme a lo establecido en 2.1.1.2..
- 3.14.1.2. Sólo se otorgarán permisos para efectuar demoliciones totales de una construcción que no se encuentre en malas condiciones, a criterio de la Oficina Técnica, cuando esta solicitud se acompañe a un expediente de Permiso de Iniciación de Obra Nueva.
- 3.14.1.3. En todos los casos de demolición autorizados conforme al artículo anterior, si la nueva construcción no se inicia dentro de los 30 días de finalizada la demolición deberá el propietario construir la cerca que corresponda según lo estipulado en 3.7.4..
- 3.14.1.4. Cuando por razones de seguridad la Municipalidad deba proceder a realizar una demolición sin conocimiento del propietario, pese a los recaudos tomados en tal sentido o por tratarse de casos de extrema urgencia, se labrará un acta previa ante escribano público en la que constará el estado de la casa a demoler y la causa de la demolición. Esta acta será firmada por dos vecinos o, en su defecto, por autoridad policial.
- 3.14.1.5. Todas las demoliciones se realizarán de manera que no perjudiquen los intereses de terceros ni obstaculicen totalmente la vía pública. En cada caso la Oficina Técnica podrá dar las directivas que estime convenientes. En todos los casos la responsabilidad civil o penal que pudiere surgir con motivo de los trabajos de demolición será exclusiva del propietario, empresa o constructor que la realice.

- 3.14.1.6. Toda demolición que se realice sobre la L.M. o próxima a ella deberá ser amparada por un vallado de manera y características similares a las que se determinan en el capítulo “Uso de la propiedad pública durante la construcción”.
- 3.14.2. DE LAS EXCAVACIONES.
- 3.14.2.1. Cuando se realicen excavaciones aisladas que no formen parte de un expediente de construcción, se deberá dar aviso de obra a la Municipalidad conforme a lo establecido en 2.1.1.2..
- 3.14.2.2. Para el caso de excavaciones regirá lo prescrito para las demoliciones en los artículos 3.14.1.5. y 3.14.1.6..
- 3.14.3. DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD.
- 3.14.3.1. Toda construcción en mal estado de seguridad o que por cualquier causa o motivo constituya un peligro público, será demolida por su propietario o refaccionada si ello fuera posible, para ponerla en condiciones. El D.E. Municipal podrá ordenar en tales casos la refacción y/o demolición por intermedio de la Oficina Técnica, fijando, incluso, los plazos para ejecutar.
- 3.14.3.2. Todo muro se considerará en mal estado de seguridad, a los fines de la aplicación del artículo anterior, cuando presente algunas de las siguientes características:
- a) Cuando esté vencido y su desplome alcance el tercio del espesor del mismo.
  - b) Cuando presente grietas que a juicio de la Oficina Técnica sean peligrosas a su estabilidad.
  - c) Cuando sus funciones estén descubiertas y a un nivel más alto que el del cordón de vereda, aún cuando los muros que sobre él graviten no estén trabajando fuera de las cargas máximas admisibles.
- 3.14.3.3. En casos de existir dudas sobre la consideración de estado de seguridad de un muro, un edificio o cualquier otra construcción, la Oficina Técnica podrá recabar en informe de la Comisión del Código a los efectos de dictaminar sobre el particular.
- 3.14.3.4. Cuando una construcción fuera declarada en estado de peligro, se notificará a su propietario de tal circunstancia emplazándole a realizar los trabajos de refacción y/o demolición que correspondieran y el plazo de ejecución dado a los mismos. Si aquel no habitase la propiedad y se ignorase su domicilio, la notificación se hará al inquilino y, a falta de este, se publicará la notificación en dos diarios por el término de ocho (8) días.
- 3.14.3.5. Cuando el peligro de derrumbe de un muro, edificio o construcción fuera inminente, el D.E. podrá demolerlo sin más trámite, de conformidad a lo prescrito por el artículo 3.14.1.4..

- 3.14.3.6. Dentro de los tres días de la notificación de una orden de demolición o de refacción, siempre que no se trate de peligro inminente, el propietario podrá exigir una nueva inspección de la Oficina Técnica y apelar a su resolución ante la Comisión del Código, si así estima corresponder.
- 3.14.3.7. Si transcurridos tres días de la notificación al propietario u ocho días desde la última notificación periodística, el propietario no se presente, la orden municipal será cumplida por intermedio de la Oficina Técnica, y a costa del dueño del predio. El cobro de los importes que resulten por la ejecución de las tareas será requerible por la vía judicial de apremio al propietario del predio sirviendo de suficiente título ejecutivo a este fin la resolución del Intendente ordenando su cobro.
- 3.15. DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS.
- 3.15.1. Toda construcción que se realice dentro del recinto del cementerio estará sujeta a lo prescrito en el artículo 2.1.1.1. o 2.1.1.2., según corresponda.
- 3.15.2. La Oficina Técnica Municipal podrá rechazar los planos presentados para una construcción en el cementerio si la misma contiene alegoría, formas arquitectónicas y/u otros elementos inadecuados o que no correspondan a la seriedad y decoro del recinto.
- 3.15.3. DE LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL.
- 3.15.3.1. Toda construcción de panteones en el cementerio se realizará ocupando la superficie total del lote.
- 3.15.3.2. Queda prohibida la construcción de sótanos, los que salvo excepciones, justificadas a criterio de la Oficina Técnica, podrán ser autorizados bajo condiciones especiales a fijar en cada caso.
- 3.15.3.3. El espesor mínimo de los muros perimetrales de los panteones o sepulcros será de 0,15 m debiendo ser provistos de sus correspondientes capas aisladoras y demás elementos que hacen a las reglas del buen construir.
- 3.15.3.4. Será obligación construir una vereda de mosaicos en todo el contorno del lote y de un ancho no menor a 0,50 m. Los mosaicos, pendientes y demás, serán fijadas para cada caso por la Oficina Técnica conforme al emplazamiento del lote.
- 3.15.3.5. La altura máxima de los panteones será de 5,00 m contados desde el nivel de la vereda hasta el coronamiento.
- 3.15.3.6. La construcción no podrá sobresalir, en ningún caso de la L.M..

- 3.15.3.7. Los desagües pluviales de las construcciones tendrán boca de salida directa a la vereda y ubicada a 0,15 m por sobre el nivel de la misma.
- 3.15.3.8. El escalón de acceso al sepulcro no podrá ser superior a 0,15 m de altura y su proyección no deberá exceder la línea municipal.
- 3.15.3.9. Todos los panteones o sepulcros deberán disponer de una rejilla de aireación permanente ubicada en la parte superior del mismo y cuyas dimensiones serán de 0,15 x 0,15 m. Esta rejilla deberá ser de bronce, platil o similar.
- 3.15.3.10. No se podrán depositar en las calles del cementerio ningún material de construcción ni utilizar las mismas como obrador, debiendo hacerse tales menesteres en los lugares habilitados a tal fin.
- 3.15.3.11. Los andamiajes y disposiciones constructivas se deberán realizar de manera que no entorpezcan ni impidan el libre tránsito de los cortejos que eventualmente pudieran circular por las vías públicas.

### 3.16. DE LAS CHIMENEAS.

Todo aparato que produzca gases de combustión deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases provenientes de la combustión que realiza.

#### 3.16.1. CLASIFICACION.

A los fines de este Código, las chimeneas se clasifican en:

Tipo 1: Chimeneas de baja temperatura.

Las destinadas a calderas de calefacción por agua caliente o vapor a baja presión, chimenea a leña y otros destinos de baja temperatura.

Tipo 2: Chimeneas de temperatura media.

Las destinadas a calderas de calefacción a vapor a alta presión y similares.

Tipo 3: Chimeneas de alta temperatura.

Para hornos en general y similares.

#### 3.16.2. CONSTRUCCIÓN.

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

Para las chimeneas de tipo 3, la Oficina Técnica podrá exigir planos constructivos.

### 3.16.3. ALTURA DE LAS CHIMENEAS.

- a) Tipo 1: Tendrán una altura mínima de 0,90 m más alta que la salida de la chimenea en la parte superior del techo, y no menos de 0,60 m por encima de cualquier volumen edificado ubicado dentro de un radio de 3,00 m. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendientes mayores de 15% (quince por ciento) en los cuales la chimenea debe superar en 0,60 m la cumbrera.
- b) Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 m más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 m
- c) Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 7,50 m más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 m

### 3.16.4. DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS.

- 3.16.4.1. Ninguna chimenea podrá construirse a menos de 0,15 m del eje medianero.
- 3.16.4.2. La sección de las chimeneas será adecuada al volumen de gases a evacuar.
- 3.16.4.3. No se podrán emplazar chimeneas de metal, en el exterior o interior de un edificio, a menos de 0,60 m de construcción combustible y a menos de 0,10 m de construcción incombustible si no están aisladas térmicamente, en cuyo caso se reducirán un 30% (treinta por ciento) las distancias mínimas señaladas precedentemente.

### 3.17. DE LAS INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS.

#### 3.17.1. DE LAS PROHIBICIONES.

##### 3.17.1.1. Queda prohibido:

- a) Construir o establecer canchas de pelota o bochas, en los muros divisorios de las propiedades, aún cuando sean del mismo dueño.
- b) Colocar toda máquina, aparato, artefacto o instalación que produzca trepidaciones, ruido de golpes o daños en los muros medianeros.
- c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones de dominio.

- 3.17.2. Podrá permitirse arrimar canteros para plantas a un muro divisorio siempre que se interponga en revestimiento impermeable que impida el daño de dicho muro. No se podrán arrimar a los muros divisorios materiales que causen humedad u otro perjuicio.

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

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

### 3.18. DEL USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.

#### 3.18.1. OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA.

Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incómodo, o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

#### 3.18.2. CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA.

Una valla provisoria se construirá con tablas cepilladas y colocadas de modo que impidan la salida de materiales al exterior.

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.

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 evitará todo daño e incomodidad a los transeúntes.

En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre de 1,50 m

#### 3.18.3. RETIRO DE LA VALLA.

Una valla provisoria será trasladada a la L.M. tan pronto como se haya ejecutado la obra, pudiendo la Oficina Técnica autorizar especialmente la permanencia de la valla por un término, el más reducido posible. Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por la administración a costa del profesional responsable.



En los casos que hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocará uno practicable a juicio de la Oficina Técnica, hasta la confección del definitivo.

#### 3.18.4. DE LAS EXCEPCIONES.

El D.E. Municipal fijará las zonas del municipio en que pueden permitirse excepciones a lo prescrito con relación al uso de la propiedad pública durante la construcción.

#### 3.19. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

##### 3.19.1. DE LAS OBLIGACIONES DE CONSERVAR EDIFICIOS EXISTENTES.

###### 3.19.1.1. OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO.

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

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con las prescripciones que a tal fin reglamente el D.E. teniendo en cuenta el emplazamiento y características del lugar que se trate.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

###### 3.19.1.2. AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS.

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

###### 3.19.1.3. DENUNCIAS DE LINDEROS.

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

3.19.1.4. OPOSICIONES 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.

3.19.2. OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN.

3.19.2.1. 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 de un edificio, instalación o predio, no conforme 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.

3.19.2.2. En las zonas en que la edificación rebasa la línea municipal sólo se permitirán trabajos de pintura o reparación de revoques.

3.19.3. SUBDIVISIÓN DE LOCALES.

3.19.3.1. CONDICIÓN PARA SUBDIVIDIR LOCALES.

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

3.19.3.2. MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO.

En un local de negocio o de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de estas no rebasen de 2,00 m medidos sobre el solado.

3.20. DE LAS NORMAS Y MATERIALES PARA CONSTRUIR.

3.20.1. DE LAS NORMAS.

En todos los casos los profesionales, empresas constructoras y/o constructores, deberán seguir las normas técnicas, empíricas, que no estuvieran prescriptas o consideren más convenientes al fin propuesto.

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

3.20.2. DE LOS MATERIALES.

En todas las construcciones los materiales deberán ser adecuados al fin propuesto no permitiéndose el empleo de aquellos que pudieren significar un peligro para las mismas.

Los profesionales, empresas constructoras y/o constructores serán responsables legalmente en caso del empleo de materiales defectuosos o que no cumplieran el fin propuesto.

**CAPITULO IV**  
**DE LAS INSTALACIONES**

4. DE LAS INSTALACIONES.

4.1. SERVICIOS SANITARIOS.

4.1.1. AMBIENTES SANITARIOS.

Todo edificio que se construya deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que se indican en este Capítulo.

Todo edificio destinado a la ocupación humana, deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos, un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión del interior.

4.1.1.1. 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 o toilette esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares;
- b) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla del artículo 10.1.1.2. no sea mayor que dos retretes.

4.1.1.1.1. MÍNIMA CANTIDAD DE RETRETES.

TOTAL DE PERSONAS				R E T R E T E S
Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edificios de viviendas institucionales, mercantiles, depósitos, usos peligrosos	Educacionales	
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	25 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8
Más de 1000 (1)	Más de 500 (2)	Más de 175 (3)	Más de 175 (4)	

Se agregará un retrete por cada 500 (quinientas) personas o fracción, a partir de 1000 (un mil) personas

(2) Se agregará un retrete por cada 200 (doscientas) personas o fracción, a partir de 500 (quinientas personas)

(3) Se agregará un retrete por cada 75 (setenta y cinco) personas o fracción, a partir de las 175 (ciento setenta y cinco) personas.

(4) Se agregará un retrete por cada 50 (cincuenta) personas o fracción, a partir de 125 (ciento veinticinco) personas.

4.1.1.2. En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrá sustituir retretes por orinales en la siguiente proporción: En edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y de escuelas, se podrá sustituir el 75% (setenta y cinco por ciento) de retretes por orinales. En todos los demás edificios, el 30% (treinta por ciento) Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso si la fracción es menor que 0,5.

4.1.1.3. Se deberán colocar lavatorios según la tabla 4.1.1.2., como referencia, tomando un lavatorio cada dos retretes y con un lavatorio como mínimo por local de salubridad.

La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

4.1.1.4. El cálculo de las siguientes exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupan el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

4.1.1.5. Para los edificios mercantiles, el cálculo se basará en el número de empleados, aplicando para ello, el factor de ocupación correspondiente a edificios de oficinas.

4.1.1.6. Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexos, se tomará un tercio del total para mujeres y dos tercios para hombres.

4.1.2. 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.

4.1.2.1. En los edificios institucionales se colocará una bañera o ducha cada diez (10) personas o fracción, y por cada sexo.

- 4.1.2.2. En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un lavabo y un retrete por aula.
- 4.1.3. 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 de forma tal que, horizontalmente, la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar sea de 50 (cincuenta) metros, y verticalmente un piso.
  - 2) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 250 (doscientos cincuenta) alumnos, y por lo menos una 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 (ciento veinte) metros.
- 4.1.4. Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos sin un vestíbulo intermedio.
- 4.1.5. Los locales de salubridad que contengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toillettes, deberán tener piso de material no absorbente, y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

## 4.2. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD.

### 4.2.1. TANQUE DE BOMBEO Y RESERVA DE AGUA.

#### Generalidades

- a) Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras marineras, escaleras metálicas o grampas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente ancha para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo de peligro.
- b) Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0,50 m libres de un muro divisorio y tendrá un aislamiento exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la S.O. cuando esté adosado a cualquier otro muro.

c) Tanques de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse a una distancia mínima de 0,60 m del eje separativo entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0,60 m del techo.

d) Tanque de agua destinada para beber:

Un tanque que deba contener agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, podrá construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material conforme a las exigencias de O.S.N..

Los parámetros interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán ser disgregados por el agua, no alterarán su calidad y no comunicarán sabores y olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá boca de acceso o cierre hermético y de inspección y estará provisto de tubos de expansión abierto a la atmósfera.

e) Tanques de agua no destinada a la alimentación:

Un tanque destinado a contener agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación humana cumplirá las exigencias establecidas en el inciso a), excepto el cierre hermético de la boca de acceso, la tapa superior de inspección y el tubo de expansión.

#### 4.2.2. PARA DESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑALES.

4.2.2.1. El desagüe de los techos de un edificio se hará por medio de caños de hierro fundido, zinc, fibrocemento o asbesto-cemento. La cantidad de bajadas se calculará teniendo en cuenta que por cada caño de 4" (0,102 m) de diámetro no podrán desagotarse más de 60 m<sup>2</sup> de superficie de techos o terrazas.

4.2.2.2. Los albañales colectores de los desagües de techos, de patios y/o de otros elementos, se construirán

4.2.2.3. Todos los albañales llevarán en su boca de salida en el cordón de la vereda, una rejilla de dimensiones adecuadas para impedir el acceso a los roedores.

4.2.2.4. No se permitirá en ningún caso la desembocadura de albañales por sobre el nivel de la acera. Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagües de techos y/u otros elementos.

4.2.2.5. Para los casos en que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o la fachada, el agua de lluvia deberá ser recogida mediante conductos adecuados, prohibiéndose el escurrimiento directo de la misma en tales casos.



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

4.2.2.7. Los casos especiales serán resueltos por la Oficina Técnica Municipal conforme a las directivas de este Código, a las reglamentaciones de O.S.N. o al informe que sobre el particular pudiere dictar la Comisión del Código.

#### 4.2.2.8. POZOS DE CAPTACIÓN DE AGUA.

Un pozo de captación de agua distará 1,50 m (un metro con cincuenta centímetros) del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme, que podrá ejecutarse en albañilería de 0,30 m de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor. Será calzado en toda su profundidad con anillos de hormigón o mampostería o cualquier otro material que asegure su estabilidad.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias, deberá alcanzar por lo menos a la primera napa semisurgente y se ajustará a las disposiciones de O.S.N.. El agua se extraerá con bomba.

Estos pozos sólo podrán construirse en radios de la ciudad sin servicio de agua corriente o cuando O.S.N. lo permita.

#### 4.3. DE LOS DESAGÜES CLOACALES.

4.3.1.1. Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos y residuos cloacales que se construyan en la zona céntrica, urbana y suburbana del municipio, deberán estar provistos de cámara de inspección, cámara séptica y foso séptico, a excepción de los predios ubicados con frente a la red cloacal, los que sólo estarán provistos de cámara de inspección.

4.3.1.2. Las dimensiones, características y demás normas constructivas de tales elementos serán las prescriptas por las reglamentaciones del O.S.N. de conformidad al número de usuarios y función de las mismas y según lo expresado en 4.3.1.7..

4.3.1.3. La Oficina Técnica Municipal podrá, en todos los casos que lo considere conveniente, solicitar planos aclaratorios de las instalaciones cloacales a realizarse.

4.3.1.4. No se permitirá la construcción de pozos absorbentes bajo la acera en todo el ejido municipal.

4.3.1.5. En todos los casos en que en una construcción se realicen instalaciones destinadas a la evacuación de líquidos cloacales conforme lo establecido en 4.3.1.1., es obligación del constructor de la obra solicitar ante la Oficina Técnica Municipal la inspección de las mismas con por lo menos 48 horas de antelación al ocultamiento de ellas con tierra u otros materiales.

Tal pedido de inspección en las condiciones citadas precedentemente, como así también la inspección realizada a las obras, debe constar en el Libro de Inspecciones Municipal, sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de la Inspección Final de Obra.

4.3.1.6. Los pozos negros, las cámaras de inspección y las cámaras sépticas que se construyan en un predio, deberán estar retirados de los ejes medianeros en una distancia no inferior a 1,50 m

4.3.1.7. Las características, dimensionamiento, diseño y localización de las cámaras sépticas, al igual que la disposición final del afluente de éstas, ya sea en pozos absorbentes o en campos de infiltración sub-superficial o de precolación superficial o de zanjas filtrantes, según sean las características del suelo, estarán regidos en todo el municipio por las “Normas de tratamiento de excretos en viviendas individuales y colectivas” del Programa de Desarrollo Institucional Ambiental (P.R.O.D.I.A.) de la Provincia de Córdoba.

#### 4.4. DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

4.4.1.1. Todas las instalaciones eléctricas que se realicen dentro del Municipio en la vía pública, ya sean de origen privado o estatal o mixto, deben tener el correspondiente expediente de permiso conforme a lo establecido en 2.1.1.1..

4.4.1.2. A los fines de la aprobación de tales expedientes, la Oficina Técnica Municipal tendrá en cuenta las reglamentaciones vigentes en la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y las reglamentaciones particulares que pudiera tener la planta proveedora local de energía eléctrica.

4.4.1.3. No se procederá a autorizar ante la planta proveedora de energía eléctrica ninguna conexión si la obra en cuestión no ha obtenido el correspondiente Certificado de Inspección Final.

4.5. DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

4.5.1. DE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS.

4.5.1.1. Todas las construcciones que se realicen dentro del Municipio se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios que, para cada caso, se establecen en este Código.

4.5.1.2. Es obligación del propietario, de la empresa constructora o del constructor responsable, solicitar ante la Oficina Técnica Municipal la inspección del cumplimiento de los requisitos establecidos para la seguridad contra incendios. Tal solicitud de inspección deberá constar en el Libro de Inspecciones Municipal sin cuyo requisito no se otorgará el correspondiente Certificado de Inspección Final de Obra.

4.5.2. DE LAS EXIGENCIAS.

Las exigencias que deben cumplir los edificios para la seguridad contra incendios quedan establecidas conforme a la clasificación establecida para los mismos en el artículo 3.1.3. de la siguiente manera:

4.5.2.1. EDIFICIOS PARA VIVIENDA.

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta o fracción; este tendrá que ser para fuegos, de clase A, B, C, que cumpla con las normas IRAM 3523.

4.5.2.2. EDIFICIOS CON ACCESO DE PÚBLICO.

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 100m<sup>2</sup> de superficie cubierta o fracción, por planta; este tendrá que ser para fuegos de clase A, B, C, que ser para fuegos de clase A, B, C, que cumpla con las normas IRAM 3523.
- b) La estructura resistente será de material incombustible como así también las escaleras de acceso a las distintas plantas, las que en ningún caso podrán tener un ancho menor a 1,20 m

#### 4.5.2.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIO.

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta; este tendrá que ser para fuegos de clase A, B, C, que cumpla con las normas IRAM 3523.

En los casos de que se trate de edificios que depositen, manipulen o elaboren productos considerados inflamables se aumentará el número de extinguidores químicos conforme lo considere conveniente la Oficina Técnica.

- b) Dispondrán de rejillas antichispas en todas las bocas de salida de chimeneas.
- c) Dispondrán de servicios de alarma contra incendios si así lo requiere como indispensable la Oficina Técnica Municipal conforme al destino del edificio. Estas deberán ser previamente aprobadas por la Municipalidad.

#### 4.5.3. CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

4.5.3.1. Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en el artículo 4.5.2. y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos de la Provincia de Córdoba o Bomberos Voluntarios de Villa Giardino facultados por la Ley Provincial 8058, artículo 2°.

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

4.5.3.3. Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentemente establecidas se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días bajo apercibimiento de multa en caso de tratarse de un edificio para vivienda y de multa y clausura para las restantes categorías de edificios.

#### 4.5.4. OTRAS CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA.

4.5.4.1. De acuerdo a la envergadura de construcciones con grandes espacios donde se produzca aglomeración de personas, se deberán tener en cuenta las salidas de emergencia de acuerdo a la cantidad de personas posibles a evacuar.

4.5.4.2. Señalización de salidas de emergencia en construcciones que por sus características así lo requieran.

4.5.4.3. Los propietarios tienen la obligación de mantener informada a la Oficina Técnica Municipal y al Cuartel de Bomberos sobre las reformas, cambios o modificaciones en los sistemas contra incendios y salidas de emergencia,

como así también tener bien identificados los tableros de energía y los sistemas de gas y agua.

- 4.5.4.4. En los lugares públicos, además de cumplir con las normas de seguridad, se debe colocar en lugar visible el “rol de incendio” que consiste en colocar a los responsables de cada acción en caso de emergencia.

## **CAPITULO V**

### **DE LAS SEGURIDADES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.**

5.1. DE TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

5.1.1. TERRAPLENAMIENTOS.

5.1.1.1. TERRENOS CON SUELO BAJO NIVEL OFICIAL.

Un terreno cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado.

5.1.1.2. EJECUCIÓN DE TERRAPLENAMIENTO.

El terraplenamiento se ejecutará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras, de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni que escurran a un terreno lindero. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, se deberá ejecutar el aislamiento hidrófuga correspondiente. El material para el terraplenamiento será libre de materia orgánica o nociva.

5.1.2. EXCAVACIONES.

5.1.2.1. DESMONTES.

Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la S.O., la cual podrá exigir la intervención de un Profesional matriculado cuando razones técnicas lo estimen necesario.

El suelo de desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

5.1.2.2. EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN TERRENO LINDERO O LA VÍA PÚBLICA.

Cuando se realice una excavación debe preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del terreno lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes de los costados de la excavación.

No podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

5.1.2.3. EXCAVACIÓN QUE AFECTE A LAS ESTRUCTURAS ADYACENTES.

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un Profesional matriculado.

#### 5.1.2.4. EXCAVACIÓN QUE PUDIERA CAUSAR DAÑO O PELIGRO.

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación o entañe peligro para las personas.

#### 5.1.2.5. PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES.

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse a juicio de las S.O. en los lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán de medios convenientes de salida en las excavaciones.

#### 5.1.2.6. DEPÓSITOS DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA.

Está absolutamente prohibido ocupar la parte de la vereda exterior al cerco con materiales de cualquier especie. Los escombros o tierra que fuera necesario retirar de las construcciones, podrán ser depositados durante 48 horas en las aceras, siempre y cuando se los encajone entre tablones que impidan que se desparramen y se dejen perfectamente limpias las veredas.

Los materiales de cualquier clase deberán ser entrados en obra inmediatamente de su descarga, en un plazo de 24 horas.

La descarga de cal viva sólo podrá efectuarse en bolsas o canastos apropiados.

Previa notificación en obra, la S.O. podrá ordenar el retiro de los materiales que se hallen en la vía pública a costa del profesional responsable y sin perjuicio de las sanciones que le correspondan.

### 5.2. DE LAS DEMOLICIONES.

#### 5.2.1. GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES.

5.2.1.1. a) Para el otorgamiento de los permisos de demolición, a realizarse en el ejido municipal, será requisito indispensable que un profesional, Arquitecto, Ingeniero Civil o en Construcciones, inscripto en el registro de la S.O. supervise la realización de los trabajos en carácter de Director Técnico.

c) No regirá esta exigencia para demoliciones que por razones de seguridad pública pudiera ordenar la Municipalidad.



5.2.1.2. CHAPAS, MARCAS, SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER.

- a) Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá:
- 1) conservarlas en buen estado colocándolas en lugar visible, mientras dura la demolición.
  - 2) Asegurarlas definitivamente a la obra en casos de edificación inmediata.
  - 3) Entregarla a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.
- b) Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfonos, u otros servicios públicos, deberá dar aviso con anticipación no menor de quince días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha del aviso.

5.2.1.3. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS.

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin haber cumplido con las exigencias relativas al exterminio de ratas. La certificación correspondiente deberá agregarse al expediente de permiso.

5.2.2. PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS.

5.2.2.1. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD.

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, cloaca, agua corriente, u otros servicios, sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso. El responsable de una demolición dará el aviso que corresponde a la Empresa Concesionaria o entidades que presten servicios públicos en la forma prescripta en 5.2.1.2..

5.2.2.2. LIMPIEZA DE LA VÍA PÚBLICA.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestia al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

5.2.2.3. PELIGRO PARA EL TRÁNSITO.

En caso que una demolición ofrezca peligro, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos. Cuando el peligro fuera para el tránsito

se colocarán señales visibles de precaución y, además a cada costado de la obra, personas que avisen el peligro a los transeúntes.

#### 5.2.2.4. MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN.

La S.O. podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión que las circunstancias del caso demanden, como por ejemplo: cobertizos sobre las aceras, puentes para pasajes de peatones, etc.

#### 5.2.3. PROTECCIÓN AL PREDIO CONTIGUO.

##### 5.2.3.1. MAMPARA PROTECTORA PARA DEMOLER MURO DIVISORIO.

Antes de demoler un muro divisorio y paralelo a éste, se colocarán en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machihembradas y forradas al interior del local con papel aislador o bien podrán realizarse con otros materiales de equivalente valor a juicio de la S.O.. En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,00 m (dos metros) El propietario o el ocupante del lote lindero deberá facilitar el espacio para colocarlas mamparas o vallados hasta 0,80 m (ochenta centímetros) distante del paramento del muro.

##### 5.2.3.2. OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES.

El responsable de una demolición deberá tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la S.O., aseguren la continuidad del uso normal de todo lote adyacente. Deberá extremarse la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos deshollinadores, etc.

##### 5.2.3.3. ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASO DE DEMOLICIÓN.

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la S.O. inspeccionar dentro del término de tres (3) días la finca lindera y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

##### 5.2.3.4. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA.

Durante el transcurso de los trabajos y a su término, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, los materiales que hubieran caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

#### 5.2.4. PROCEDIMIENTO DE DEMOLICIÓN.

##### 5.2.4.1. PUNTALES DE SEGURIDAD.

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m (medio metro) en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la S.O.S no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80 (ochenta centímetros) del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La S.O.S podrá autorizar la reducción de esa distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

##### 5.2.4.2. LIENZOS O CORTINAS CONTRA EL POLVO.

Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La S.O.S podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; estas exenciones no alcanzan a los frentes sobre vía pública.

##### 5.2.4.3. DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS.

Las paredes, estructuras y chimeneas nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que demuela, ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para trabajar sobre ellas los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o eventuales precipitaciones.

Toda cornisa o cualquier clase de saliente será atada o apuntalada antes de removerse.

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

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. La S.O. podrá eximir de estas precauciones en caso que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

##### 5.2.4.2. CAÍDA Y ACUMULACIÓN DE ESCOMBROS.

Los escombros provenientes de una demolición, sólo podrán caer hacia el interior del lote, prohibiéndose desde mayor altura, cuando se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entrepisos los materiales de derribos.

#### 5.2.4.4. RIEGO OBLIGATORIO EN DEMOLICIONES.

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

#### 5.2.4.5. MOLIENDA DE LADRILLOS.

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar molienda y fabricar polvos con materiales provenientes de los derribos.

#### 5.2.4.6. RELLENO DE ZANJAS Y SOTANOS.

Toda zanja o sótano cuyo suelo inferior al nivel del eje del solado de la acera, como resultado de una demolición, deberá ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución de terraplenamiento. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basuras y sustancias orgánicas, debiendo en tal caso cubrirse con una capa de tierra no menor de 0,30 m (treinta centímetros) de espesor.

#### 5.2.4.7. CONSERVACIÓN DE MUROS DIVISORIOS.

Toda Zanja o sótano cuyo suelo sea inferior al nivel del eje del solado de la acera, como resultado de una demolición, deberá ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución de terraplenamiento. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basura y sustancias orgánicas, debiendo en tal caso cubrirse con una capa de tierra no menor de 0,30 m (treinta centímetros) de espesor.

#### 5.2.4.8. CONSERVACIÓN DE MUROS DIVISORIOS.

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado y blanqueado totalmente el paramento.

#### 5.2.4.9. DEMOLICIÓN PARALIZADA.

Cuando se paralice una demolición, se asegurará contra todo peligro de derrumbe, lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obras de albañilería de modo que se garantice la estabilidad de los edificios.

#### 5.2.4.10. LIMPIEZA DE TERRENO, CERCA Y ACERA.

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno retirando escombros. En éstos, cuando no se tramite un permiso de nueva obra, se deberá cumplir de inmediato lo dispuesto en 3.7.4. (De las cercas y aceras) y 5.2.4.7. (Relleno de zanjas y sótanos)

**CAPITULO VI**  
**DE LA URBANIZACIÓN.**

## 6. URBANIZACIÓN.

### 6.1. GENERALIDADES

#### 6.1.1. ALCANCES.

Toda urbanización, modificación, uso y ocupación de inmuebles ubicados en las zonas 1 y 2 del Ejido Municipal, definida en adelante como Radio o Zona Urbana Municipal de acuerdo a la Ley de Municipios N° 8102 y modificatorias; deberá presentarse ante la Municipalidad a los fines de su estudio y aprobación, con arreglo a las disposiciones contenidas en esta Sección.

Quedan comprendidas en esta reglamentación:

- a) Todo parcelamiento con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes.
- b) Toda división en lotes o subdivisión de los mismos.
- c) Toda apertura o ensanche de pasajes públicos, calles o avenidas, sean o no prolongación de las ya existentes.
- d) Toda formación de plazas u otros espacios libres o verdes, para utilidad pública.
- e) Toda iniciativa que influya sobre la formación o trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes.
- f) Toda ocupación del suelo con edificaciones, obras, trabajos, actividades, etc. y el uso o finalidad que del mismo se realice.

#### 6.1.2. DEFINICIONES.

##### 6.1.2.1. LOTEOS.

Todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los ya existentes, con apertura de vías de comunicación de carácter público o del Dominio Privado Municipal.

##### 6.1.2.2. LOTEOS DE FOMENTO.

Todos aquellos loteos de tipo urbano, propiciados por la Municipalidad o algún otro ente oficial o entidad pública o privada, con acuerdo del Municipio, destinados a la construcción de planes de viviendas de interés social o al fomento de barrios obreros en las inmediaciones de industrias autorizadas con otros fines especiales de bien común a determinar, ejecutados con intervención del Banco Hipotecario Nacional, el Instituto Provincial de la Vivienda (I.P.V.) u otra entidad crediticia oficial; los cuales estarán sujetos en

cuanto emplazamiento, dimensionamiento, características urbanísticas de infraestructura de servicios, etc., a las disposiciones especiales que en cada caso se dictaminen.

6.1.2.3. LOTEO MÍNIMO.

Todos aquellos casos especiales de pequeños fraccionamientos en las cuales, para poder realizar el fraccionamiento, sea necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes y que reúnan las condiciones que se establecen en los Títulos 6.4. y 6.5..

6.1.2.4. SUBDIVISIÓN SIMPLE.

Todo fraccionamiento de inmuebles sin apertura de vías de comunicación (avenidas, calles, pasajes, etc.) de carácter público, que no modifiquen sustancialmente las estructura parcelaria existente y que no afecten derechos de terceros.

6.1.2.5. SUBDIVISIÓN 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 Propiedades a nombre de los mismos con anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza. Los Condominios constituidos con posterioridad a dicha fecha no serán considerados en esta excepción, como así tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley Nacional N° 13512 de Propiedad Horizontal.

En las ZONAS 11-ZONA TURISTICA RURAL RESIDENCIAL y ZONA 12-ZONA RURAL DE PROTECCION, no se permitirán subdivisiones de Parcelas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional n° 13512”.- MOD. ORD. 747/2008

6.1.2.6. SUBDIVISIÓN POR SUCESIÓN.

Todos aquellos casos de condominio forzoso comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil, con iguales características que las señaladas en 6.1.2.5..

6.1.2.7. ESPACIO VERDE PUBLICO O ESPACIO LIBRE.

Toda superficie de terreno, transferida al dominio público Municipal o al dominio privado de utilidad pública Municipal, destinada a la formación de:

- a) Plazas públicas, circundadas en su totalidad por vías de comunicación públicas;

- b) Plazoletas o espacios verdes de uso público, formando parte de una manzana;
- c) Espacios libre de uso público, externos o internos en la manzana pero comunicados a vías públicas, destinados a playa de estacionamiento o recreación;
- d) Canales de riego y/o desagües pluviales;
- e) Franjas marginales a manzanas, canales, vías de comunicación, o como resguardo de centros cívicos, culturales, comerciales, etc.;
- f) Lotes para el Dominio privado de utilidad pública Municipal;
- g) Remanentes de expropiaciones por causa de utilidad pública (apertura de calles, extensión de redes, etc.)

#### 6.1.2.8. ESPACIO DE RESERVA.

Toda superficie de terreno afectada por disposición especial al cumplimiento de pautas de carácter específico, con el propósito de generar espacios de utilización no inmediata y/o de preservación de recursos intrínsecos (naturales, turísticos, culturales, etc.) que hacen al uso del bienestar público.

#### 6.1.2.9. MANZANA.

Toda extensión de terreno, preferentemente de forma rectangular, limitada por vías de comunicación públicas, cuyo trazado, extensión, orientación y características están condicionadas por la trama urbana del Municipio.

#### 6.1.2.10. LOTE URBANO.

Toda extensión menor de terreno, con acceso a la vía pública en forma directa o por medio de pasajes privados o de servidumbres, preferentemente de forma rectangular, de propiedad de una o más personas, adquirida por uno o más títulos de propiedad y afectada al uso y restricciones que establece esta Ordenanza, en cuanto no se opongan al Código Civil Argentino.

### 6.1.3. COMPETENCIA Y APROBACIÓN.

#### 6.1.3.1. COMPETENCIA.

Será competencia del Departamento Ejecutivo:

1. Receptar, estudiar, rechazar, aprobar, formular correcciones u observaciones y/o proponer modificaciones u otras soluciones al diseño preliminar y al ante-proyecto de todo loteo que sea sometido a la Municipalidad, con arreglo a esta Ordenanza, a otras disposiciones particulares y/o a los planos de urbanización y desarrollo que se establezcan.



2. Receptar, estudiar, rechazar, efectuar correcciones u observaciones a los proyectos definitivos de loteos y/o de su documentación técnica (Pliego de Condiciones y/o de Especificaciones Técnicas de obras y/o servicios, proyecto de rasantes y/o perfiles de calles, forestación, infraestructura de servicios, etc.) y proponer al Honorable Concejo Deliberante la aprobación de los mismos.
3. Receptar, estudiar, rechazar, formular correcciones u observaciones y aprobar, todo proyecto de modificación parcelaria emergente de los art. 6.1.2.4., 6.1.2.5. y 6.1.2.6. de la presente.
4. Inspeccionar las obras y/o verificar el cumplimiento de las condiciones y exigencias de la aprobación acordada a los loteos y solicitar, si correspondiere, la revocación de la misma.
5. Proponer las condiciones especiales a que se someterán los loteos de fomento y/o loteos mínimos.
6. Efectuar el relevamiento, procesamiento y archivo de datos, como así también los estudios, tendencias, etc. que se relacionen con el crecimiento orgánico de la ciudad.
7. Proponer Planes de Urbanización, Planes rectores y/o moderadores de Desarrollo, integrales o por sectores y/o las modificaciones de los mismos.

#### 6.1.3.2. APROBACIÓN.

La aprobación será acordada por:

- a) Acto fundado emanado del D.E. en los casos previstos en los inc. 1, 3 y 4 del Art. 6.1.3.1., siempre que no haya transferencia de superficies al dominio público municipal.
- b) Por Ordenanza, en el caso de los inc. 2, 4 (in-fine), 5, y 7 del Art. 6.1.3.1.o cuando haya transferencia al dominio público Municipal.

## 6.2. DE LAS TRAMITACIONES.

### 6.2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

No se admiten en la documentación que deba presentarse más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del trabajo realizado.

No se podrá disponer el agregado de documentos que no se relacionen con el trabajo realizado, con sus antecedentes, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no avengan con el control del trabajo y que no estén expresamente especificados en este Código.

Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos complementarios de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán, previa reposición del sellado de ordenanza, con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.

### 6.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN.

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha de un trabajo de urbanización (loteo, unión, subdivisión, unión y subdivisión, etc.) constará de:

- a) Solicitud de aprobación de planos, suscripta por el propietario y por el profesional actuante.
- b) Informe de Deuda Municipal otorgado por la Dirección de Catastro Municipal, debe acompañarse todos los recibos que acrediten el pago de las tasas e impuestos que en el Informe de Deuda figuren como impagas los que serán devueltos luego de anotados los números de los recibos exhibidos.
- c) Copia del plano general del trabajo visado por la Oficina Técnica Municipal.
- d) Copia del plano general del trabajo visado por la dirección General de Catastro de la Provincia, sin observaciones.
- e) Copia del plano general del trabajo visada por el colegio Profesional de la Ingeniería o Arquitectura.
- f) Duplicado de la boleta de depósito de honorarios profesionales por el trabajo realizado y en cumplimiento de lo prescripto por el Dec. Ley 1332.
- g) Formulario de Control y compromiso, autorizado previamente por la Oficina Técnica Municipal. Este formulario será exigible solamente a los expedientes de loteo.

- h) Copias del plano general del trabajo; cantidad: 3 (tres) que tendrán los siguientes destinos: 1 (una) para la Dirección de Catastro Municipal; 1(una) para la Oficina Técnica Municipal; y 1 (una) para ser devuelta con la constancia de la aprobación municipal.

Toda la documentación citada anteriormente deberá ser suscripta por el propietario y el profesional actuante, o sea, el profesional que realizó el trabajo.

#### 6.2.2.1. DE LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANOS.

La solicitud de aprobación, dirigida al Señor Intendente Municipal, deberá explicar claramente el trabajo de que se trata (loteo, subdivisión, unión y loteo, subdivisión, etc.) como así también establecer el domicilio en la localidad del propietario de los terrenos.

Para los casos en que se trate de expedientes de loteo, la solicitud debe especificar si los propietarios del mismo se comprometen a la prestación del servicio de agua, energía eléctrica, desagües y/o cualquier otro servicio público y su forma de explotación. En los casos de existir alguno o todos estos compromisos deberá adjuntarse a la solicitud, los certificados de aprobación de las instalaciones correspondientes por las reparticiones oficiales pertinentes.

Cuando se agregaren documentos que no fueran los especificado en el Art. 6.2.2., se deberá dejar constancia en la solicitud indicando la razón de tal circunstancia.

La gestión de tramitación del expediente de aprobación de planos sólo podrá ser realizada por el propietario, por el profesional actuante o por persona autorizada ante escribano público, la que deberá fijar domicilio dentro del Municipio y suscribir igualmente la solicitud de aprobación de planos.

La solicitud de aprobación dirigida al señor intendente municipal, deberá explicar claramente el trabajo de que se trata (loteo, mensura, mensura de posesión , subdivisión , unión y loteo , subdivisión. Etc.) Como así también establecer el domicilio en la localidad del propietario de los terrenos.- para los casos en que se trate de expedientes de loteo , la solicitud debe especificar si los propietarios del mismo se comprometen a la prestación del servicio de agua, energía eléctrica, desagües y/o cualquier otro servicio público y su forma de explotación . en los casos de existir alguno o todos estos compromisos deberá adjuntarse a la solicitud , los certificados de aprobación de las instalaciones correspondientes por las reparticiones oficiales pertinentes .- cuando se agregaren documentos que no fueran los especificados en el artículo 6.2.2., se deberá dejar constancia en la solicitud indicando la razón de tal circunstancia . la gestión de tramitación del expediente de aprobación de planos podrá ser realizada

únicamente realizada por profesionales habilitados por el municipio , o por propietarios de parcelas que acrediten su titularidad por medio de escritura pública legalizada , o por poseedores que acrediten debidamente su condición, y podrán realizar trámites en las oficinas técnicas municipales .- se deja expresa constancia la no atención a gestores o personas autorizadas por terceros. MOD. ORD. 966/2014

#### 6.2.2.2. DEL PLANO GENERAL DEL TRABAJO REALIZADO.

El plano general del trabajo realizado deberá ejecutarse en un todo de acuerdo a las disposiciones vigentes en la Dirección General de Catastro de la Provincia (Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores), en el Colegio Profesional de la Ingeniería y Arquitectura y en el presente Código.

En la parte superior de la carátula deberá indicar el trabajo de que se trata (loteo, unión, subdivisión, etc.)

Las copias del plano general del trabajo realizado señaladas en los incisos c), d) e) y h) del Art. 6.2.2. deben ser idénticas y no presentar, a juicio de la Oficina Técnica Municipal, diferencias que pudieren tergiversar el objeto de las mismas.

#### 6.2.2.3. DE LA VISACION PREVIA MUNICIPAL.

Antes de iniciar el trámite, el profesional actuante deberá presentar una copia simple del plano general del trabajo realizado, con su firma, a los efectos de que la Oficina Técnica Municipal proceda a su revisión y visado en el caso de estar en condiciones. Este plano visado constituye el elemento citado en el inciso c) de 6.2.2. y por no tratarse de un plano con aprobación definitiva no tendrá valor para ser presentado ante la Dirección General de Catastro, circunstancia de la cual la Oficina Técnica Municipal dejará constancia con un sello aclaratorio.

#### 6.2.2.4. DEL FORMULARIO DE CONTROL Y COMPROMISO.

La Municipalidad dispondrá de formularios especiales de control y compromiso donde el propietario certificará haber realizado en el terreno los trabajos de amojonamiento, apertura de calles y avenidas, desmontes, arbolados, retiro de postes y alambrados, demoliciones y demás que pudieren corresponder conforme al expediente cuya tramitación se gestiona.

Igualmente en dicho formulario constará que el propietario ha realizado también en el terreno las obras y demás correspondientes a los servicios públicos ofrecidos en la solicitud de aprobación.

El propietario dejará constancia en dicho formulario de que se compromete en forma irrenunciable a suscribir la documentación que fuera menester a los fines del traspaso al dominio público municipal de las superficies de calles, avenidas, espacios verdes y toda otra que pudiere corresponder.

La Oficina Técnica Municipal, previa constatación, en el terreno, de la realización de las tareas de amojonamiento, apertura de calles, suministro de servicios y demás, en forma correcta, autorizará el formulario en cuestión a los fines de su presentación en el expediente de aprobación de planos.

El presente formulario de Control y Compromiso no libera de un loteo de adjuntar a la solicitud de aprobación de planos, los certificados de aprobación por parte de las oficinas públicas pertinentes de las instalaciones correspondientes a los servicios ofrecidos.

#### 6.2.2.5. INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS.

Si los documentos exigidos en el expediente de aprobación (6.2.2.) no estuvieren completos o presentaren equívocos o inexactitudes, el profesional actuante o propietario será citado para que los aclare. Este trámite lo eximirá de las penalidades que pudieren corresponderle.

#### 6.2.2.6. PLANOS CORREGIDOS.

En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregados en tinta sobre las copias holográficas.

#### 6.2.2.7. CONTROL MUNICIPAL.

En todos los casos la Municipalidad podrá controlar por intermedio de la Oficina Técnica Municipal, el amojonamiento, la línea de edificación, materialización de las esquinas, las medidas indicadas en planos, etc. en caso de constatarse diferencias se procederá conforme a lo establecido en 6.2.2.5.. En cualquier caso la Oficina Técnica Municipal podrá remitir los antecedentes a la Comisión del Código de Edificación y Urbanización a los fines de que ésta, previa consideración de los mismos, eleve el informe al Intendente Municipal para su resolución.

#### 6.2.2.8. VALUACIÓN ARANCELARIA.

A los efectos de la aplicación correcta de lo prescripto por el Dec. Ley 1332 vigente (art. 56 y correlativos), la Municipalidad elevará anualmente al Colegio Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de la Provincia, una tabla de valuaciones o plano del Municipio aforado conforme al valor venal unitario de la tierra. Tal tabla de valuaciones o plano del Municipio aforado será confeccionada anualmente por la Comisión del Código y refrendado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Los expedientes cuyas boletas arancelarias del Colegio Profesional de la Ingeniería y Arquitectura no alcancen los importes mínimos calculados en función de la tabla de valuaciones vigente, serán paralizados por la Oficina

Técnica Municipal y remitidas las actuaciones al Colegio Profesional de la Ingeniería y Arquitectura a sus efectos.

#### 6.2.3. PAGO DE IMPUESTOS Y DERECHOS.

Una vez liquidados los impuestos y/o derechos que correspondieren conforme al trabajo realizado cuya aprobación se tramite, el propietario deberá abonarlos en la Tesorería Municipal dentro de los 30 (treinta) días de la notificación municipal en tal sentido.

En caso de no haberse abonado los impuestos dentro del plazo indicado se considerará automáticamente como desistido del propósito de realizar el trámite de aprobación del expediente.

#### 6.2.4. DE LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE.

Cuando los documentos exigidos satisfagan las exigencias de este Código y el propietario hubiere abonado los impuestos y/o derechos correspondientes (6.2.3.) la Oficina Técnica Municipal aprobará el expediente previa intervención de otras dependencias municipales si correspondiere.

En los expedientes de loteo la Municipalidad remitirá a la Dirección General de Municipalidades para su consideración y aprobación los antecedentes del caso, conforme lo establecen las disposiciones vigentes.

Los restantes trabajos de urbanización o agrimensura en general (subdivisiones, uniones, uniones y subdivisiones) serán directamente aprobados por la Oficina Técnica Municipal.

Aprobado el expediente en la forma que corresponda y previa reposición del sellado de ordenanza, se entregará una copia aprobada del plano general del trabajo realizado con especificación del número de expediente y fecha de aprobación.

#### 6.3. DEL CURSO DEL EXPEDIENTE.

##### 6.3.1. DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES.

No se dará curso a ningún expediente de aprobación de planos si el profesional actuante no se encuentra inscripto en el Registro Municipal de Profesionales o si el mismo no está habilitado legalmente para realizar el trabajo presentado conforme a lo establecido en el Título 2.7. del presente Código.

##### 6.3.2. DE LAS OBSERVACIONES DE ÍNDOLE TÉCNICA.

Todas las observaciones de índole técnica que pudiese formular la Oficina Técnica Municipal con relación a un expediente de aprobación de planos

serán explicadas personalmente al profesional actuante únicamente a cuyo fin la misma procederá a su citación mediante cédula de notificación simple.

#### 6.3.3. DE LA FORMA.

La Oficina Técnica Municipal podrá rechazar un loteo cuando, sin razones justificadas, presenten formas irregulares o extrañas.

#### 6.3.4. DE LAS EXCEPCIONES.

Estarán exentos de cumplir los requisitos establecidos en el Título 6.5. aquellos lotes que se originen en expedientes de subdivisión para División de Condominio, siempre y cuando dicho condominio hubiere sido heredado y fuera imposible cumplir, aún parcialmente, dichas exigencias.

Las subdivisiones simples de parcelas y/o loteos, en el caso de División de Condominio, no tendrán un tratamiento especial, debiendo cumplimentar las exigencias de este Código en lo que hace a superficies y frentes mínimos de las nuevas parcelas que se generen. MOD. ORD. 747/2008

#### 6.4.1. DE LAS CALLES Y AVENIDAS.

##### 6.4.1.1. GENERALIDADES.

El trazado de los barrios y/o nuevas manzanas a que de lugar la urbanización de la tierra, deberá realizarse en un todo de acuerdo a la situación de las calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y perfecto con aquellas.

Todos los loteos, subdivisiones o demás trabajos de agrimensura que se realicen en terrenos que, por su posición, interrumpen la futura apertura de la prolongación rectilínea de calles existentes, deberán prever tal situación y dejar para calle pública las superficies que correspondan.

##### 6.4.1.2. DIMENSIONES, PORCENTAJES Y EMPLAZAMIENTOS.

Todas las calles que se proyecten dentro del radio municipal tendrán un ancho mínimo de 12,00 m con calzada mínima de 7,00 m

Será obligatorio en los loteos dejar una calle de 10,00 m de un ancho mínimo y calzada mínima de 6,00 m frente a las rutas nacionales o provinciales.

La exigencia establecida en el párrafo anterior relativa a la obligatoriedad de dejar calle pública frente a rutas nacionales o provinciales podrá ser hecha extensiva a casos de subdivisión si así lo estima la Oficina Técnica Municipal en base a los lineamientos que en tal sentido puede establecer el Plan Regulador del Municipio.

Cuando la Oficina Técnica Municipal lo considere conveniente podrá solicitar para su estudio y aprobación la cota a nivel de las calles proyectadas en un loteo con relación al nivel del pavimento en la Plaza (u otro punto a indicarse en cada caso) y, además, el proyecto de desagües pluviales previstos para las mismas.

En todos los loteos que se realicen dentro del radio municipal deberán preverse el emplazamiento de las calles, en tramos rectos solamente y de manera tal, que las existentes que convergen al casco urbano (zona céntrica y urbana) no se vean interrumpidas o desviadas de sus prolongaciones rectilíneas. No se permitirá, salvo causas justificadas a criterio de la Oficina Técnica Municipal, el trazado de calles en curva o que formen ángulos distintos a 90° (noventa grados) entre sí.

No menos del 20% de la longitud total de calles estará constituida por avenidas que tendrán un ancho mínimo de 20,00 m y calzadas mínimas de 12,00 m y cuyas demás condiciones serán similares a las de las calles..

En todos los casos el propietario del inmueble deberá proceder al arbolado de las calles, avenidas y espacios verdes, y su cuidado durante un término de 3 (tres) años. Los ejemplares de árboles a colocarse en cada caso, serán los aprobados por la Municipalidad.

En todos los casos el propietario del inmueble deberá proceder a la apertura de las calles u avenidas en forma previa a la aprobación definitiva del expediente.

El propietario de un loteo será el responsable único y directo del servicio público o privado que declare prestar.



6.5. DE LAS EXIGENCIAS.

6.5.1. DE LOS LOTEOS.

6.5.1.1. DE LAS MEDIDAS MÍNIMAS.

Los lotes provenientes de loteos y subdivisiones, tendrán, conforme a la zona urbana en que se encuentran ubicados los frentes y superficies mínimas que se determinan en el presente capítulo.

6.5.1.2. DE LOS ESPACIOS VERDES.

En todo fraccionamiento de tierra comprendido en el radio municipal, se deberán destinar, caso mínimo, los siguientes porcentajes de espacios verdes.

Hasta 1 ha de superficie de lotes .....	0%
De 1 ha a 3 ha de superficies de lotes .....	5%
Mayores de 3 ha de superficies de lotes .....	10%

Se podrán calcular como espacio verde, a los efectos del porcentaje establecido, el excedente de superficie de avenidas, calles o bulevares, que se originen por tener un ancho superior a los 12,00 m

Las superficies destinadas a espacios verdes serán donadas sin cargo al dominio público municipal.

6.5.1.3. APERTURA DE CALLES.

En todo fraccionamiento el ancho mínimo de calles será de 12,00 m y su trazado y apertura se hará teniendo en cuenta la situación de las ya existentes de tal modo que aseguren un perfecto y racional enlazado con aquellas.

No se permitirá la apertura de calles o pasajes en amanzanamientos existentes y que de por resultado nuevas manzanas, a excepción de:

- 1) Cuando las nuevas manzanas resultantes tengan un lado mínimo de 60,00 m
- 2) Cuando el fraccionamiento propuesto a un plan piloto vigente
- 3) en el Municipio.

#### 6.5.1.4. ANCHO DE CALLES, CALZADAS Y VEREDAS.

Los Anchos mínimos de calles, calzadas y veredas, estarán de acuerdo a la siguiente distribución:

Ancho de calle	Ancho calzada	Ancho vereda
12,00 m	7,00 m	2,50 m
12,00 a 13,99 m	9,00 m	Resto
14,00 a 16,99 m	10,00 m	Resto
20,00 o más	12,00 m	Resto

#### 6.5.2.1. PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

El o los propietarios de las fracciones o loteos deberá especificar en la solicitud de aprobación de fraccionamiento de tierras, los servicios que se compromete a prestar, suministros de agua y energía eléctrica, desagües y/o cualquier otro servicio público y su forma de explotación, todo lo expresado sin perjuicio de lo exigido por la Dirección Provincial de Catastro y las leyes vigentes en la materia.

#### 6.5.2.2. AMOJONAMIENTO.

Será obligación del loteador demarcar los esquineros de las manzanas con mojones de material inalterable, como así también entregar cada lote a los compradores con sus correspondientes estacas demarcatorias, al igual que los espacios reservados para el municipio.

En el caso de líneas curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes, cuando el mismo quede dentro del espacio a ocupar por la vereda u en el principio y fin de la curva.

La poligonal de la mensura total de la fracción a lotear, deberá en todos los puntos notables, con mojones de hormigón de sección mínima de 0,10 m y largo no menor a 0,50 m

#### 6.5.2.3. FRENTE Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOS LOTES.

Los lotes provenientes de loteos o subdivisiones tendrán, de acuerdo a la zona urbanística en que estén emplazados, las siguientes medidas mínimas:

Zona	Frente mínimo	Superficie mínima
Comercial céntrica	8,00 m	160 m <sup>2</sup>
Comercial residencial	10,00 m	250 m <sup>2</sup>
Turística y mixta	12,00 m	350 m <sup>2</sup>
Residencial y Residencial Turística	15,00 m	450 m <sup>2</sup>
Industrial	25,00 m	1000 m <sup>2</sup>
Verde recreacional	50,00 m	3000 m <sup>2</sup>

Se admitirá una tolerancia de hasta el 15% en una sola de las dos condiciones, de frente mínimo o de superficie mínima y únicamente para ser aplicado en un solo lote de los que resulten del fraccionamiento. MOD. ORD. 869/2012

#### 6.5.2.4. DE LAS MEDIDAS MÍNIMAS DE LOS LOTES INTERNOS.

Los frentes y superficies mínimas de los lotes internos coincidirán con las medidas mínimas expresadas en el Art. 6.5.2.3..

Las servidumbres de paso a los lotes internos tendrán un ancho mínimo de 3,00 m, en las zonas céntrica y comercial residencial, mientras que para el resto de las zonas urbanísticas serán de un ancho mínimo de 5,00 m

En el caso de subdivisiones simples de parcelas y/o loteos, no se admitirá que se generen parcelas sin frente a calles, o sea lotes internos, por lo que no se permitirán los accesos por medio de lotes destinados a pasajes, pasillos privados, como tampoco servidumbres de paso. Los lotes internos solo se considerarán para el caso de Planos de Mensura de Unión o Futura Unión. MOD. ORD. 747/2008

#### 6.6. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

##### 6.6.1. DEFINICIÓN DEL USO DEL SUELO.

Por uso del suelo se entenderá la utilización de los inmuebles, con o sin edificaciones y/o instalaciones; a los fines del asentamiento de actividades recreacionales, turísticas, institucionales, comerciales, industriales, residenciales, deportivas, etc., y toda otra compatible con la comunidad local y su organización.

##### 6.6.2. CALIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO.

6.6.2.1. Uso Dominante: Aquel señalado por esta Ordenanza como preferencial para determinada zona, caracterizándola en cuanto a sus funciones principales y subordinando los demás usos.

6.6.2.2. Uso Complementario: Aquel señalado por esta Ordenanza y que corresponde a funciones destinadas a cubrir las necesidades de la anterior y/o complementarlas.

6.6.2.3. Uso Restringido: Todo aquel que corresponde a funciones de servicio de las actividades dominantes y complementarias y/o subordinadas a ellas. Debe estar aprobado por el Departamento Ejecutivo.

6.6.2.4. Uso Condicionado: Todo aquel que, pudiendo ser incompatible con el uso dominante de una zona, puede ser de hecho existente y/o sólo podrá efectuarse subordinadamente siempre que cumplimente los requisitos que

establezca el órgano municipal competente, de modo que aseguren el no entorpecimiento del normal desenvolvimiento de la zona. Debe estar autorizado por el Concejo Deliberante.

Su existencia en una zona a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, no significa la autorización Municipal para la instalación de otros similares.

6.6.2.5. Uso Prohibido: Todo aquel señalado expresamente por esta Ordenanza como inconveniente en forma absoluta para una zona. Asimismo quedan comprendidos todos aquellos no señalados en las anteriores clasificaciones.

6.6.2.6. Uso Existente: El que a la fecha de vigencia de esta Ordenanza se estuviere realizando en un inmueble determinado mientras no cambiare su fin. Aquellos determinados como prohibidos perderán su autorización o validez con el cambio de la titularidad del propietario o dominio, no pudiendo efectuarse obras de expansión en ningún caso de uso prohibido.

6.6.2.7. Uso Nuevo: El que se iniciare con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior, si este tenía una finalidad distinta.

### 6.6.3. CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO.

6.6.3.1. Uso del Suelo Institucional: El destinado al desarrollo de actividades estatales no industriales, de servicios o actividades privadas no rentables y de interés general.

6.6.3.2. Uso del Suelo Residencial: El destinado a vivienda o morada permanente o transitoria, individual o colectiva, en edificios o instalaciones adheridas al suelo en forma permanente.

6.6.3.2.1. Uso del Suelo Residencial Individual: El que se desarrolla en edificios o instalaciones que construidas sobre suelo de propiedad exclusiva o sujeto a régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional N° 13512), configuran unidades funcionales independientes de uso familiar sin servicios centrales comunes.

6.6.3.2.2. Uso del Suelo Residencial Colectivo: El que se desarrolla en edificios o instalaciones que, construidos sobre suelo de propiedad exclusiva sujeto a régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional N° 13512), cuenta con múltiples unidades habitacionales de uso familiar, con servicios centrales comunes (agua potable domiciliaria, gas, desagües cloacales, calefacción, refrigeración, televisión, incinerador de residuos, etc.), elementos estructurales comunes (cimientos, muros maestros, estructuras, etc.), superficies comunes (patios, jardines, accesos, galerías, vestíbulos, escaleras, terrazas, locales comerciales y/o de esparcimiento, etc.)

6.6.3.3. Uso del Suelo Comercial, Individual o Colectivo: El destinado a la realización de actos de comercio considerados tales por la legislación vigente y el ejercicio profesional u operaciones civiles onerosas.

- 6.6.3.4. Uso del Suelo Industrial: El destinado a:
- a) la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas e inorgánicas);
  - b) el montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios manuales o mecánicos);
  - c) la prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial;
  - d) el almacenamiento de las materias primas necesarias a los procesos antes descritos o de los productos resultantes de las mismas (acabados o partes).
- 6.6.3.5. Uso del Suelo Rural: El destinado a la explotación de los recursos naturales renovables y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.
- 6.6.3.6. Uso del Suelo Geo-Minero: El destinado a la explotación de los recursos naturales renovables, de origen geológico o minero, que implica fundamentalmente su extracción, ya sea en superficie o en profundidad.
- 6.6.3.7. Uso del Suelo Recreacional: El destinado al asentamiento de edificios y/o instalaciones que propendan a la práctica de deportes y/o atletismo al aire libre en locales cerrados; juegos de entretenimientos y/o habilidad; actividades culturales y/o artísticas; actividades turísticas (asentamientos transitorios) y/o de esparcimiento físico-espiritual; parques, paseos, etc.
- 6.6.3.8. Uso del Suelo Turístico: El destinado al asentamiento de edificios y/o instalaciones que propendan al aprovechamiento y/o mejoramiento de las bellezas naturales, o a la prestación de servicios y/o provisión de bienes de carácter artesanal, regional, turístico, etc.
- 6.6.3.9. Uso del Suelo Público: Corresponde al uso adecuado, organizado y previamente autorizado, del suelo del dominio público municipal o del dominio privado de la Municipalidad, afectado al uso público, por parte de los prestatarios de servicios públicos, concesionarios o locatarios de obras públicas o privadas, sean entes oficiales o privados, entidades públicas o privadas o contribuyentes en general, para realizar trabajos, instalaciones, ocupaciones, avances sobre la Línea Municipal (L.M.), etc.

#### 6.6.4. ZONIFICACIÓN POR EL USO DEL SUELO.

A los fines de la aplicación de estas normas, de los usos y restricciones a que los predios y las construcciones quedarán afectados, el Ejido Urbano Municipal se dividirá en zonas de características constantes en cada una, sin perjuicio de que, por razones de orden público y mediante Ordenanza ad-hoc,

previo dictamen fundado del órgano Municipal competente, se modifique/n algún/os parámetro/s característico/s.

#### 6.6.4.1. DIVISIÓN DE ZONAS.

Conforme al artículo anterior se establecen las siguientes zonas urbanas:

1. Zona Comercial Céntrica (Z 1.C.C.);
2. Zona Comercial-turístico 1. (Z 2.C.T.1);
3. Zona Comercial-turístico 2. (Z 3.C.T.2);
4. Zona Céntrico-comercial-residencial (Z 4.C.C.R.);
5. Zona Verde Recreacional (Z 5.V.R.);
6. Zona Residencial-turístico 1 (Z 6.R.T.1);
7. Zona Residencial-turístico 2 (Z 7.R.T.2);
8. Zona Residencial 1 (Z 8.R.1);
9. Zona Residencial 2 (Z 9.R.2);
10. Zona Mixta (Z 10.M)
11. ZONA TURÍSTICA RURAL –RESIDENCIAL ZONA
12. RURAL DE PROTECCIÓN AGRG. ORD. 747/2008

#### 6.6.4.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Las zonas establecidas en 6.6.4.1. comprenderán los inmuebles ubicados dentro de los límites que en cada caso determinan a continuación y conforme al Plano de Urbanización que, firmado y sellado por el H.C.D. y el D.E., se agrega a la presente y se considerará parte integrante de ella.

AMPLIÁSE el área de la zona CÉNTRICA-COMERCIAL-RESIDENCIAL que define la Ordenanza Municipal N° 430/99, Código de Edificación y Urbanización de Villa Giardino, a la comprendida entre las calle Avda. San Martín, Chañares, Menta, Armonía, Avda. del Cerro, Vías del F.F.C.C., Avda. El Portecelo, Bvd. Las Flores y Diagonal Belgrano la cual incluye también a las calles nombradas

AMPLIÁSE la zona COMERCIAL-CÉNTRICA-RESIDENCIAL que define la Ordenanza Municipal N° 430/99, Código de Edificación y Urbanización de Villa Giardino, en su extensión lineal por el corredor de Avda. San Martín, hasta la calle Tacuara. MOD. ORD. 732/2008

#### 6.6.4.3. CARACTERIZACIÓN DEL USO DEL SUELO POR ZONAS URBANÍSTICAS.

En el presente artículo y los siguientes apartados se describe el uso del suelo correspondiente a cada zona urbanística de acuerdo a las definiciones expresadas en el apartado 6.6.2. CALIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO.

Se considerará de USO PROHIBIDO todo aquel uso del suelo no contemplado en las descripciones de la edificación por uso de cada zona urbanística.

En algunos casos se particulariza el uso del suelo “prohibido” a solo efecto aclaratorio, ya que su omisión implica, como se ha expresado en el párrafo anterior, su restricción o prohibición.

En lo concerniente a información específica relacionada con las características constructivas de las siguientes actividades, remitirse a las ordenanzas a citarse a continuación:

Autoservicios - Supermercados - Hipermercados.....	522/2002
Piletas - Natatorios - Balnearios.....	492/2001
Antenas de Radiocomunicación.....	633/2005
Antenas de Telefonía.....	883/2012
Alojamiento Turístico.....	1080/2017
Alojamiento Turístico Informal.....	1091/2017
Espectáculos Públicos.....	760/2009
Comercios Nocturnos.....	974/2014

#### 6.6.4.3.1. Z1 - C-C- - ZONA COMERCIAL CÉNTRICA.

##### Uso Dominante

- Asociaciones Comerciales, Industriales, Culturales o profesionales.
- Agencias de Turismo.
- Bancos.
- Bibliotecas.
- Comercios: diario u ocasional menor.
- Confeiterías.
- Museos de Arte y Especiales.
- Oficinas de reparticiones públicas, nacionales, provinciales o municipales.
- Oficinas especiales.
- Restaurantes.
- Salas de Espectáculos y/o esparcimiento, exposiciones y auditorios.

##### Uso Complementario

- Viviendas colectivas.
- Residencias individuales anexas a actividad principal, consultorios, escritorios, gabinetes, etc., de profesionales liberales.

- Clínicas y Sanatorios excluidos los de urgencia, de internación, geriátricos, psiquiátricos y de rehabilitación.
- Estacionamiento colectivo.
- Hoteles y Hosterías.

#### Uso Restringido

- Industrias inocuas de manualidades, artesanías y/o productos regionales de hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, como actividad anexa.
- Depósitos de productos inocuos conexos a actividad principal de hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

#### Uso Condicionado

- Depósitos de materiales de construcción.
- Estaciones de servicio y actividades anexas o complementarias.
- Supermercados.
- Confiterías bailables.

#### Uso Prohibido

- Taller de reparación de automotores.
- Industrias o Depósitos en general.
- Desarmaderos.
- Depósitos de chatarras.
- Aserraderos y/o depósitos de leña.

#### 6.6.4.3.2. Z2 - C.T.1 - ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 1.

#### Uso Dominante

- Comercios con fines de servicio y/o promoción turística.
- Comedores, restaurantes, parrillas.
- Hoteles, moteles, residenciales.
- Bares, confiterías, cafés concert.
- Disquerías, confiterías bailables, night clubs.
- Servicentros, supermercados.
- Concesionarias de automóviles.

#### Uso Complementario

- Residencia individual.
- Vivienda individual anexa a actividad principal.
- Vivienda colectiva.
- Clínicas, sanatorios.



- Comercio diario.
- Lavaderos automáticos de ropa, uso familiar.
- Locales de esparcimiento o entretenimiento.
- Estaciones de servicio.
- Estacionamiento colectivo.
- Consultorios, estudios y gabinetes profesionales.

#### Uso Restringido

- Industrias inocuas de productos artesanales o regionales de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Depósitos de productos inocuos anexo a actividad principal de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Depósito de materiales de construcción.
- Taller de reparación de automotores, anexo a concesionaria con playa de maniobras y estacionamiento propios.

#### Uso Condicionado

- Taller independiente de reparación, gomerías o servicios de automotores, retirado de Línea Municipal con interposición de local comercial, con playa de materiales y estacionamiento propios.
- Lavaderos y Tintorerías.
- Salas de Velatorios.

#### Uso Prohibido

- Cobertizos, tinglados o galpones de chapa ondulada, sobre Línea Municipal y con vista de cubierta de techo en fachada.
- Viviendas precarias.
- Desarmaderos de automotores.
- Aserraderos o depósitos de leña.

### 6.6.4.3.3. Z3 - C.T.2 - ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 2.

#### Uso Dominante

- Hoteles, moteles, residenciales.
- Comercios con fines de servicios comercial-turístico.
- Restaurantes, comedores, parrillas.
- Confiterías, Casas de té.
- Comercios artesanales y/o regionales.

### Uso Complementario

- Residencia individual.
- Vivienda individual anexa a actividad principal.
- Comercio diario menor.
- Consultorios, estudios o gabinetes profesionales.
- Locales de actividad recreacional o de esparcimiento.
- Establecimientos de enseñanza, de cualquier nivel.
- Clínicas, sanatorios.

### Uso Restringido

- Industrias inocuas de productos artesanales o regionales de hasta 70 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Depósito de productos inocuos, anexos a actividad principal de hasta 70 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

### Uso Condicionado

- Lavaderos automáticos de uso familiar.
- Tintorerías.

### Uso Prohibido

- Cobertizos, tinglados o galpones de chapa ondulada.
- Taller de reparación de automotores independiente.
- Construcciones precarias.
- Salas de Velatorios.
- Aserradores o depósitos de leña.
- Depósitos de chatarra o desarmaderos de cualquier tipo.

PERMITASE agregar la construcción de hasta 2 ( Dos) unidades funcionales con destino Comercial, a las parcelas que ubicadas dentro de la Zona Comercial - Turística 2 que define el Código de Edificación y Urbanización de Villa Giardino, tengan frente a la Avenida San Martin y Avenida Del Rosario, en el tramo comprendido entre las calles Tacuara y Cañada de La Merced. También fijase parcelas un retiro mínimo d 1.5 metros sobre ambas medianeras, para aquellas que tengan un ancho mayor a 12 metros. MOD. ORD. 830/2011

6.6.4.3.4. Z4 - C.C.R. - ZONA CÉNTRICA - COMERCIAL - RESIDENCIAL.

Uso Dominante

- Vivienda individual o colectiva.

Uso Complementario

- Institutos de enseñanza Terciaria, Secundaria, Primaria, Jardín de Infantes, Guarderías o Especiales.
- Sedes institucionales, sociales, culturales, religiosas o deportivas (sin su práctica)
- Consultorios, estudios o gabinetes profesionales.
- Clínicas y/o sanatorios, excluidos los de internación geriátrica, psiquiátrica o de rehabilitación.
- Comercio diario menor.
- Hoteles y Residenciales.
- Confiterías.
- Restaurantes.
- Tintorerías y/o lavaderos automáticos de ropas de uso familiar.
- Estacionamiento colectivo.

Uso Restringido

- Industrias inocuas de manualidades y/o artesanías de hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Depósitos de productos inocuos anexos a actividad principal de hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Uso Condicionado

- Supermercados.
- Depósito de materiales de construcción.
- Lavaderos industriales de ropa.

Uso Prohibido

- Taller de reparación de automotores.
- Industrias en general.
- Estaciones de servicio de automotores.
- Depósitos en general.
- Desarmaderos.
- Depósitos de chatarras.
- Aserraderos y/o depósitos de leña.

6.6.4.3.5. Z5 - Z.V.R. - ZONA VERDE RECREACIONAL.

Uso Dominante

- Unidades de recreación, esparcimiento y actividad turística.
- Camping.
- Campos deportivos y/o atléticos.
- Centros de esparcimiento cultural, deportivo o turístico.
- Parques y paseos.

Uso Complementario

- Clubes sociales y deportivos.
- Confiterías.
- Restaurantes.
- Salas de esparcimiento y entretenimientos.
- Circuitos de paseos no motorizados.

Uso Restringido

- Cubiertas para estacionamiento.
- Vivienda para encargados.

Uso Condicionado

- Hoteles, moteles y residenciales.

Uso Prohibido

- Desarmaderos.
- Depósitos de chatarras.
- Aserraderos y/o depósitos de leña.

6.6.4.3.6. Z6 - Z.R.T.1 - ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA 1.

Uso Dominante

- Residencia individual, permanente o temporaria con unidades funcionales de superficies no menores a los 80 m<sup>2</sup> de superficie cubierta propia, conforme al capítulo 6.9.3. Características de las Edificaciones.

Uso Complementario

- Complejo habitacional de residencias individuales o colectivas mayores a 70 m<sup>2</sup> de superficie cubierta propios de cada unidad funcional.
- Equipamientos recreacionales familiares o comunes en complejos habitacionales.
- Moteles, residenciales.

#### Uso Restringido

- Depósito familiar inocuo de hasta 20 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Construcciones complementarias (cocheras aisladas, vivienda para encargado y/o administración, etc.)

#### Uso Condicionado

- Comercio diario menor, ocasional o periódico.
- Confiterías, Casas de Té.

#### Uso Prohibido

- Desarmaderos.
- Depósitos de chatarras.
- Aserraderos y/o depósitos de leña.

### 6.6.4.3.7. Z7 - Z.R.T.2 - ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA 2.

#### Uso Dominante

- Residencia individual, permanente o temporaria con unidades funcionales no menores a los 60 m<sup>2</sup> de superficie cubierta individual, conforme al capítulo 6.9.3. Características de las Edificaciones.

#### Uso Complementario

- Complejo habitacional de residencias individuales o colectivas de más de 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta propia.
- Equipamientos recreacionales familiares o comunes en complejos habitacionales.
- Moteles, residenciales.
- Equipamientos recreacionales – turísticos – deportivos.

### Uso Restringido

- Depósito familiar inocuo de hasta 30 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Construcciones complementarias (cocheras aisladas, vivienda para encargado y/o administración)
- Confiterías, Casas de Té.

### Uso Condicionado

- Comercio diario menor ocasional, periódico o permanente.
- Confiterías bailables, cafés concert.

### Uso Prohibido

- Desarmaderos.
- Depósitos de chatarras.
- Aserraderos y/o depósitos de leña.

6.6.4.3.8. Z8 - Z.R.1 -ZONA RESIDENCIAL 1.

### Uso Dominante

- Residencia individual permanente de superficie mayor a los 80 m<sup>2</sup> de superficie cubierta por unidad funcional, conforme al capítulo 6.9.3. Características de las Edificaciones.

### Uso Complementario

- Conjunto habitacional de viviendas individuales mayores a los 60 m<sup>2</sup> de superficie cubierta propios de cada unidad funcional.
- Actividad profesional liberal.
- Institutos de enseñanza general.

### Uso Restringido

- Depósito familiar inocuo de hasta 15 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Comercio diario menor de uso permanente con las características del uso dominante.

#### Uso Condicionado

- Taller de manualidades o artesanías, depósito de materiales inocuos, de hasta 40 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

#### Uso Prohibido

- Desarmaderos.
- Depósitos de chatarras.
- Aserraderos y/o depósitos de leña.
- Taller de herrería, chapa y pintura, taller mecánico y cualquier otra actividad que produzca ruido, humo, olor o efluentes contaminantes, como además se definen en el apartado 6.9.5.2..

#### 6.6.4.3.9. Z9 - Z.R.2 - ZONA RESIDENCIAL 2.

#### Uso Dominante

- Residencia individual permanente de superficie mayor a los 60 m<sup>2</sup> de superficie cubierta por unidad funcional, conforme al capítulo 6.9.3. Características de las Edificaciones.

#### Uso Complementario

- Conjunto habitacional de viviendas individuales o colectivas mayores a los 40 m<sup>2</sup> de superficie cubierta propios de cada unidad funcional.
- Actividad profesional liberal.
- Institutos, academias de enseñanza general.
- Gimnasios, salas de rehabilitación.
- Clínicas, sanatorios, hospitales.
- Sedes de Instituciones sociales, culturales, deportivas y/o religiosas.
- Hoteles, residenciales.
- Comercio diario de uso temporal o permanente.

#### Uso Restringido

- Depósito familiar o anexo de actividad principal, inocuo, de hasta 20 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Estacionamiento colectivo.
- Lavaderos automáticos familiares.

### Uso Condicionado

- Taller de manualidades o artesanías, depósito de materiales inocuos, de hasta 70 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Tintorerías.
- Albergues transitorios.
- Talle de herrería, chapa y pintura, taller mecánico.

### Uso Prohibido

- Desarmaderos.
- Depósitos de chatarras.
- Aserraderos y/o depósitos de leña.
- Cualquier otra actividad que produzca ruido, humo, olor o efluentes contaminantes, como además se definen en el apartado 6.9.5.2..

6.6.4.3.10. Z10 - Z.M. - ZONA MIXTA.

### Uso Dominante

- Vivienda individual o colectiva.

### Uso Complementario

- Comercio diario, ocasional o periódico.
- Institutos de enseñanza general.
- Academias, gimnasios.
- Sedes de Instituciones, sociales, culturales, deportivas religiosas, etc.
- Locales de recreación infanto-juvenil.
- Clínicas, sanatorios, hospitales.
- Residencias geriátricas.
- Residencias, pensionados.
- Lavaderos familiares.
- Tintorerías.

### Uso Restringido

- Talleres de reparación de elementos electro-electrónicos o electro-mecánicos de uso familiar.
- Depósito familiar de productos inocuos anexos a la actividad principal de hasta 30 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.



- Taller independiente de reparación de automóviles o motocicletas.

#### Uso Condicionado

- Industrias calificadas como inocuas, de explotación familiar y que no produzcan inconvenientes en el vecindario (olores, materiales de desecho, ruidos, etc.)
- Depósitos en general, con estacionamiento y playa de maniobras propias.
- Estaciones de servicio.
- Lavaderos.
- Herrerías y/o carpinterías de madera o metálica, que no se califiquen como incómodas.
- Desarmaderos.
- Depósitos de chatarra.
- Aserraderos y/o depósitos de leña.

#### Uso Prohibido

- Cualquier otra actividad que produzca ruido, humo, olor o efluentes contaminantes, como además se definen en el apartado 6.9.5.2..

6.6.4.3.11 Z11 - Z.T.R-R - ZONA TURÍSTICA RURAL –RESIDENCIAL.

#### ZONA TURÍSTICA RURAL-RESIDENCIAL

MARCO REGULATORIO COMPLEMENTARIO EN LO QUE REFIERE A USO DE SUELO, AGUA, RESIDUOS SOLIDOS, IMPACTO LUMINICO, SONORIDAD, ONDAS ELECTROMAGNETICAS EN ORD. 748/2008

#### Uso Dominante:

- a) Residencia individual
- b) Comercios de venta
- c) Comercios con fines de servicios y/o promoción turística

#### Uso Complementario:

- a) Vivienda individual anexa a actividad principal
- b) Comercios de expendio de alimentos, no autoservicios
- c) Comedores, restaurantes, parrillas, comercios gastronómicos en general
- d) Hoteles, Complejos de Cabañas, residenciales y/u hospedajes
- e) Bares, confiterías, casas de té, cafés concert
- f) Locales o espacios abiertos de esparcimiento o entretenimiento

- g) Viveros
- h) Emprendimientos agrícolas y/o ganaderos de pequeña escala
- i) Industrias inocuas de productos artesanales o regionales de hasta 100 m2 de superficie cubierta
- j) Industrias calificadas como inocuas, de explotación familiar y que no produzcan inconvenientes comercios gastronómicos en general el vecindario (olores, materiales de desecho, ruidos, etc.)
- k) Taller de manualidades o artesanías, depósito de materiales inocuos, de hasta 70 m2 de superficie cubierta
- l) Consultorios, estudios y gabinetes profesionales y actividad profesional liberal
- m) Gimnasios, spas, salas de rehabilitación
- n) Comercio diario menor, ocasional o periódico
- o) Sedes de Instituciones sociales, culturales, deportivas y/o religiosas
- p) Instituto, academias de enseñanza general

**Uso Prohibido:**

Todo tipo de comercio o industria no explícitamente permitido en los ítems precedentes, como también cualquier otra actividad que produzca ruido, humo, olor o efluentes contaminantes o consumo excesivo de agua potable. AGREG. ORD 747/2008

**6.6.4.3.12 Z12 - Z.R.P - ZONA RURAL DE PROTECCION.**

**MARCO REGULATORIO COMPLEMENTARIO EN LO QUE REFIERE A USO DE SUELO, AGUA, RESIDUOS SOLIDOS, IMPACTO LUMINICO, SONORIDAD, ONDAS ELECTROMAGNETICAS EN ORD. 748/2008**

**Uso Dominante:**

- a) Residencia Individual

**Uso complementario:**

- a) Vivienda individual anexa a actividad principal
- b) Emprendimientos agrícolas y/o ganaderos de pequeña escala, viveros
- c) Comercios gastronómicos en general
- d) Hoteles, Complejos de Cabañas, residenciales y/u hospedajes
- e) Locales o espacios abiertos de esparcimiento o entretenimiento
- f) Industria inocuas de productos artesanales o regionales de hasta 100 m2 de superficie cubierta
- g) Industrias calificadas como inocuas, de explotación familiar y que no produzcan inconvenientes en el vecindario (olores, materiales de deshecho, ruidos, etc.)
- h) Taller de manualidades o artesanías, depósito de materiales inocuos, de hasta 70 m2 de superficie cubierta
- i) Gimnasios, spas, salas de rehabilitación
- j) Sedes de instituciones sociales, culturales, deportivas y/o religiosas

**Uso prohibido:**

Todo tipo de comercio o industria no explícitamente permitido en los ítems precedentes, como también cualquier otra actividad que produzca ruido, humo, olor o efluentes contaminantes o consumo excesivo de agua potable. AGREG. ORD 747/2008

6.7. DE LAS EDIFICACIONES.

6.7.1. SUPERFICIE EDIFICABLE.

6.7.1.1. Índice de Edificación: Las edificaciones en los inmuebles se ajustarán a las superficies mínimas obligatorias y máximas permitidas que, según la zona urbana correspondiente se establece en el presente capítulo.

La superficie de subsuelos no integra la superficie total a los efectos del cálculo de Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

6.7.1.2. Edificios con destinos especiales: En los casos de edificación en torre, el índice de edificación se podrá elevar a cuatro (4) la altura máxima será planta baja y tres (3) pisos en altura.

6.7.1.3. Altura y Límites de Fachadas: Las edificaciones podrán alcanzar las alturas máximas permitidas según la zona urbana correspondiente, que se establece con el presente capítulo y de acuerdo a lo expresado en los artículos correspondientes en los apartados 3.5. y 3.6. de la presente Ordenanza.

6.8. RETIROS DE LA EDIFICACIÓN.

6.8.1. RETIROS DE LA L.M. PARA ESPACIO VERDE.

6.8.1.1. CONDICIONES GENERALES.

Se establece como obligación para todos aquellos edificios a construirse en el ejido municipal, retirar la L.E. respecto de la L.M. en la profundidad que, para cada zona, se determina en el presente capítulo y con arreglo de las siguientes prescripciones.

6.8.1.2. DESTINO DE LOS ESPACIOS.

Los espacios de suelo emergentes de estos retiros se destinarán a jardín de uso privado, no podrán ser cubiertos más que por salientes, balcones, aleros o cornisas de acuerdo a lo establecido en 3.6.1. y 3.6.2. y no podrán ser ocupados por construcciones permanentes de ningún tipo, salvo las instalaciones de servicios (cámaras, cisternas, etc.) que no superen una altura de 0,50 m sobre la cota del predio.

MODIFICADO ORD. 622/2005

Los espacios de suelo emergentes de estos retiros se destinarán a jardín de uso privado, no podrán ser cubiertos más que por salientes, balcones, aleros o cornisas, de acuerdo a lo establecido en 3.6.1. y 3.6.2., y no podrán ser

ocupados por construcciones permanentes de ningún tipo, salvo las instalaciones de servicios (cámaras, cisternas, etc.) que no superen una altura de 0,50 m. sobre la cota del predio. Así mismo el espacio de suelo generado por el retiro de las líneas de edificación, se denominará

**ESPACIO LIBRE URBANO PRIVADO** entendiéndose por ello, a) El espacio del centro libre de manzana, b) Los espacios resultantes de los retiros de la línea Municipal sean estas voluntarias u obligatorias, así como los retiros de las líneas divisorias laterales, cuando éstas se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública o con el espacio libre de centro de manzana y tengan un ancho igual o mayor a cuatro (4) metros, y los espacios de dominio privado libres de ocupación (baldíos). Y el mismo generará las siguientes restricciones:

- A) En los planos de obra deberán indicarse los árboles ubicados en la parcela, cuyos troncos superen los 10 cm., de diámetro medidos a un (1) metro de altura si son de especie exótica y las especies autóctonas cualquiera sea su tamaño.
- B) Cualquier plan de obra que contemple la extracción de especies arbóreas, en los espacios antes mencionados (ELUP) deberá contar con la autorización Municipal del área competente.
- C) Cuando por motivos extraordinarios deban extraerse especies arbóreas, se deberá efectuar la reposición de dos (2) ejemplares por cada uno de los extraídos en el mismo predio o en los espacios públicos que indique el área Municipal Competente.

#### 6.8.1.3. AMPLITUD DEL RETIRO.

En los casos de lotes que no sean de esquina, el retiro obligatorio afectará a todo el ancho del mismo.

#### 6.8.1.4. RETIROS EN LOTES DE ESQUINA.

Para los casos de lotes a edificar ubicados en esquina, deberán verificarse los siguientes retiros a nivel de Planta Baja:

1. Se dejará, adyacente a cada eje medianero, un retiro respecto de la L.M. de profundidad no menor al retiro obligatorio de la zona, en un ancho mínimo de 3,00 m
2. A partir de 3,00 m de un eje medianero, la L.E. podrá avanzar hasta una profundidad mínima respecto de la L.M. de 1,20..
3. Si la intersección de las L.E. cae fuera de la línea de ochava, deberá respetarse esta última.

4. La superficie resultante no deberá ser inferior al veinte por ciento (20%) de la superficie total del lote, incluyendo en este porcentaje la superficie de ochava.
5. En los casos en que sólo uno de los frentes esté afectado a retiro obligatorio, éste tendrá una profundidad igual a la fijada para cada zona, en todo el ancho comprendido entre el E.M. y un plano límite paralelo a él, que se determinará como sigue: a) Si el frente del terreno es igual o mayor a 23,00 m el plano límite se ubicará a 20,00 m de la esquina;  
b) Si el frente del terreno es menor a 23,00 m, el plano límite se ubicará como mínimo a 3,00 m del E.M.
6. Sobre los corredores principales en los terrenos en esquina, se mantendrá la línea de edificación de 5.00 mts., pudiendo compensar únicamente sobre corredor secundario. Se deberá respetar la ochava, manteniendo un retiro de 1.20 mts. a partir de ella. Esta compensación no es válida para los lotes que, en su lado a calle secundaria, exceda de 50.00 mts. Cuando exceda de este valor se aplica la normativa respecto al retiro obligatorio. MODIFICATORIA ORD. 521/2002

#### 6.9.1. OCUPACIÓN DEL SUELO.

##### 6.9.1.1. CONDICIONES.

Los inmuebles de la zona urbana Municipal que fueren objeto de ocupación mediante construcciones, además de ajustarse al uso del suelo caracterizado por zonas según 6.6.4., estarán sujetos al cumplimiento de condiciones límites de materia superficie de ocupación del suelo, superficie máxima edificable, superficie mínima obligatoria, cantidad máxima de unidades funcionales, retiros (de Línea Municipal, ejes medianeros, línea de fondo, etc.) y altura máxima permitida. Tales condiciones se denominarán “Parámetro de Ocupación del Suelo” y sus valores se fijan por zonas.

##### 6.9.1.2. PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Se establecen los siguientes “Parámetros de Ocupación del Suelo”:

###### 6.9.1.2.1. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):

Es la relación entre la máxima superficie edificable en Planta Baja y la superficie del predio. Indica la máxima superficie del suelo que puede ser ocupada con construcciones.

6.9.1.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):

Es el coeficiente que establece la máxima superficie edificable en el predio, con relación a la superficie del mismo. La máxima superficie a construir en un lote se obtendrá multiplicando el Factor de Ocupación Total (FOT) por la superficie del terreno.

6.9.1.2.3. SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (S.C.):

Es la superficie mínima obligatoria que deberá proyectarse y construirse para que se permita su habilitación.

6.9.1.2.4. CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES (U.F.):

Unidad funcional es el número mínimo de locales que posibilitan el funcionamiento del conjunto como una unidad, con arreglo al uso para el que fue proyectado.

6.9.1.2.5. LINEA DE EDIFICACIÓN (L.E.):

Es la línea establecida por la Municipalidad y que indica hasta donde se podrá efectuar la construcción en Planta Baja. Según las circunstancias, podrá o no coincidir con la Línea Municipal (L.M.) En este último caso, el retiro obligatorio podrá ser afectado a ensanche de la vereda o a la formación de espacio verde privado.

6.9.1.2.6. LINEA DE FONDO (L.F.):

Es la distancia que señala el límite máximo de la edificación de un predio, medida en general, a partir de la línea de contrafrente del lote, en dirección frente-fondo.

6.9.1.2.7. RETIROS DE EJES MEDIANEROS (R.E.M.):

Determinan las mínimas distancias a que deberán efectuarse las construcciones respecto de los ejes medianeros en los casos de edificación aislada.

6.9.1.2.8. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (A.M.):

Es la máxima altura que podrá alcanzar la fachada de la edificación de un predio. Se cuantificará en forma absoluta o de manera relativa, por el número

máximo de pisos que se autorizarán por zona. En este caso, la altura máxima resultará de multiplicar el número de pisos por la altura mínima de los locales de primera categoría, incrementada en un cincuenta por ciento (50%), la que en ningún caso será mayor al ancho de calle correspondiente.

#### 6.9.1.3. DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE LOS PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DE SUELO.

Los parámetros de ocupación del suelo tendrán los valores límites por zona que se consignan en el siguiente cuadro, con las demás aclaraciones y/o ampliaciones subsiguientes:

ZONA	F.O.S.	F.O.T.
Z1 - Comercial Céntrica	0,80	3,20
Z2 - Comercial-Turístico 1	0,60	1,80
Z3 - Comercial-Turístico 2	0,60	2,40
Z4 - Centro-Comercial-Residencial	0,60	1,20
Z5 - Verde Recreacional	0,10	0,20
Z6 - Residencial-Turístico 1	0,25	0,50*
Z7 - Residencial-Turístico 2	0,30	0,60*
Z8 - Residencial 1	0,40	1,20
Z9 - Residencial 2	0,40	1,00
Z10 - Mixta	0,70	1,00
Z11 - ZONA TURISTICA RURAL-RESIDENCIAL	0,20	0,35
Z12 - ZONA RURAL DE PROTECCIÓN	0,10	0,15

\*En casos de alojamientos temporarios (hoteles, hosterías, moteles, etc.), en las Z6 y Z7 para aumentarse el F.O.T. hasta 0,75 y 0,90, respectivamente.

#### 6.9.1.4. DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE LOS PARÁMETROS DE LINEA DE EDIFICACIÓN, RETIRO DE EJES MEDIANEROS, LINEA DE FONDO, UNIDADES FUNCIONALES Y ALTURAS MÁXIMAS.

Los parámetros, según las zonas urbanísticas que ocupa la fracción de terreno, de Línea de Edificación (L.E.), Retiro de Eje Medianero (R.E.M.), Línea de Fondo (L.F.), cantidad de Unidades Funcionales (U.F.) y las Alturas Máximas permitidas, de acuerdo a las plantas edificables (A.M.), se consignan en el cuadro "A".

LIMITESE a la exigencia de un solo retiro medianero mínima de 1,50 mts. a la actual de ambos retiros sobre cada línea medianera, tal como 10 define la Ordenanza Municipal N° 430/99, Código de Edificación y urbanización de

Villa Giardino, para las parcelas que tengan un ancho menor o igual a 12,00 mts /pudiendo optarse por cualquier posición. MOD ORD. 830/2011

## 6.9.2. USO CONFORME DEL SUELO

### 6.9.2.1. CONDICIONES.

No se autorizará ni habilitará ninguna construcción, trabajo, ocupación, actividad, fraccionamiento, etc., en inmuebles cuyo uso no se adecue a esta Reglamentación. El Departamento Ejecutivo verificará y certificará el uso conforme en toda actuación que se substancie ante él, con motivo de la aplicación del Código de Edificación y Urbanización y/o de otra disposición en que se requiera el permiso de uso.

En el cuadro “B” del presente Código se efectúa el resumen de los parámetros límites y de obras complementarias según la Zona Urbanística ocupada por el predio.

En el mismo se establecen los tipos de cercas y veredas permitidas, según lo expresado en los Capítulos 3.7.4. y 3.7.5. del presente Código.

En el citado cuadro se expresan para cada Zona Urbanística los coeficientes máximos del factor de ocupación del suelo (F.O.S.) y factor de ocupación total (F.O.T.); las cantidades mínimas de metros de retiro de medianeras (R.E.M.) y del retiro de la línea de fondo (L.F.); las cantidades máximas de unidades funcionales habitacionales (A.M.); las cantidades mínimas en metros y metros cuadrados de los frentes y superficies, respectivamente, de los lotes; y del tipo de cercas y veredas permitidas.

### 6.9.2.2. PERMISO DE USO.

Es el instrumento administrativo por el que se acuerda una autorización para realizar un acto dado, que importa la utilización del suelo de una manera compatible con esta Reglamentación.

Para utilizar y/o cambiar de uso un predio, edificio, estructura, etc., es obligatorio obtener el “Permiso de Uso”. En el caso de coexistencia de diferentes usos, por cada uno de ellos se deberá tener el respectivo “Permiso de Uso”.

De existir reglamentaciones contradictorias relativas al uso, prevalecerán las determinadas en el presente Capítulo. No se requiere “Permiso de Uso” para viviendas, escritorios y oficinas, si el edificio ha sido proyectado y aprobado para tales fines.



### 6.9.2.3. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE USO.

Se requerirá permiso de uso en:

- a) Obras a construir, ampliar, refaccionar o demoler;
- b) Proyectos y ejecución de Obras Públicas de interés general (Municipales, Provinciales o Nacionales);
- c) Proyecto de Urbanización y ampliación de la ciudad, apertura de vías de comunicación, espacios verdes públicos o espacios libres, etc.;
- d) Parcelamientos y amezanamientos;
- e) Proyecto y ejecución de Monumentos de cualquier tipo a construirse en lugares públicos.

### 6.9.2.4. MODIFICACIÓN DE OBRAS Y/O USOS.

La ocupación y/o uso de un inmueble podrá ser modificada, siempre que se ajuste a las siguientes disposiciones:

1. El uso vigente de un inmueble podrá ser modificado por otro u otros correspondientes a la clasificación establecida por esta Ordenanza para cada zona;
2. El uso existente en un inmueble que fuese incompatible por la zona podrá continuar siempre que no se diere el extremo previsto en 6.6.2.6. o que, por sus características nocivas, fuere declarado “erradicable”. En ningún caso podrá ser ampliado;
3. Los edificios existentes ejecutados “Conforme a Código”, podrán ser ampliados, reformados o transformados, mientras tales obras no contradigan las prescripciones del Código de Edificación y Urbanización vigente;
4. Los edificios existentes ejecutados “no conforme al Código”, no podrán ser ampliados, ensanchados, extendidos, reconstruidos, reformados o transformados en tales condiciones. Solamente se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la construcción, 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.

En aquellas que rebasen la Línea Municipal, sólo se permitirán trabajos de pintura y reparación de revoques.

#### 6.9.2.5. CUMPLIMIENTO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO.

Los bienes del dominio privado del Estado Nacional, Provincial o Municipal, entidades autónomas, autárquicas y Empresas del Estado, desafectados de uso, están sujetos y deberán ser destinados a las nuevas condiciones de uso determinadas en esta Ordenanza.

#### 6.9.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

##### 6.9.3.1. CONDICIONES GENERALES.

1. Las construcciones que se autoricen lo serán con arreglo a su fin o uso y se dispondrá conforme al Capítulo 6.9.2. Uso conforme del suelo;
2. Las construcciones, sean temporarias o permanentes, fabricadas in-situ o prefabricadas, deberán cumplir con las normas de seguridad, higiene, habitabilidad, factores de ocupación, etc., pertinentes;
3. No se admitirán construcciones o trabajos precarios ni provisorios, salvo estos últimos determinados por razones de seguridad u orden público;
4. Las construcciones se realizarán acorde con las reglas y el arte del buen construir, entendiéndose por tales a aquellas que la ciencia, la técnica y/o la estética establecen como normas mínimas a cumplimentar respecto al proyecto y/o calidad y/o terminación de los trabajos;
5. Se procurará evitar las obras construidas por items en largos plazos. En los casos de obras por etapas, se procurará la terminación total de los distintos items;
6. Las obras y/o instalaciones propias de un inmueble susceptibles de provocar molestias a los predios vecinos, serán ejecutadas y conservadas de acuerdo a las normas que se dicten;
7. Los espacios que resulten libres de ocupación en un inmueble, provenientes de retiros de L.M., Ejes Medianeros, Líneas de Fondo, etc., serán destinados a la formación de parques y/o jardines privados;
8. Las edificaciones deberán armonizar con las características de la zona donde se construyan, debiendo respetar tipos, proporciones,

formas, etc., que se contribuyan a mejorar la belleza y/o visuales del lugar;

9. Los techos deberán tratarse estéticamente con el resto de la edificación, guardando una armonía en sus cubiertas, que deberán ser preferentemente inclinadas en las zonas turísticas y residenciales;
10. Se prohíbe la construcción de techos y/o fachadas de chapa o similar, del tipo tinglado, en todas las zonas definidas en este Código, a excepción de la Zona Mixta;
11. Las construcciones, o cualquier parte de ellas, deberán ser conservadas en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de no comprometer la seguridad, salubridad o estética;
12. Toda la envolvente visible de la edificación deberá recibir una terminación estética.

#### 6.9.4. ESTACIONAMIENTO.

##### 6.9.4.1. OBLIGATORIEDAD DEL ESPACIO PARA ESTACIONAR.

En la construcción de los nuevos edificios deberá preverse lugar para estacionamiento conforme al siguiente detalle:

- a- Vivienda;
- b- Administración Pública y/o Privada;
- c- Edificios comerciales o de servicios minoristas;
- d- Edificios comerciales mayoristas;
- e- Edificios industriales;
- f- Lugares para prácticas deportivas, clubes, etc.;
- g- Hoteles y otros lugares de residencia transitoria;
- h- Cines, teatros, auditorios, etc.;
- i- Establecimiento de enseñanza en todos sus niveles;
- j- Establecimientos sanitarios;
- k- Otros locales o instalaciones que ni se encuentren determinados en los incisos anteriores en forma expresa, que por sus usos y destinos, el área competente municipal lo considere comprendido en sus alcances.

#### 6.9.4.2. CAPACIDAD DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

La capacidad mínima que se destinará a uso exclusivo del estacionamiento será:

- a- Cada parcela cuyo uso se destina a vivienda deberá tener una superficie apta para estacionamiento de vehículos de igual o mayor de la resultante de ubicar una cantidad de unidades igual al 100% (cien por cien) de las viviendas construidas. Cuando los edificios de vivienda no puedan resolver el porcentaje de cocheras dentro del mismo edificio, podrán hacerlo a cielo abierto o semicubierto, dentro del mismo predio o fuera de él, a una distancia no mayor de 200 m; cuando las cocheras se resuelvan de acuerdo a este último caso enunciado será necesaria la presentación de certificado de condominio del terreno destinado exclusivamente a cocheras, ante la Municipalidad y antes de la aprobación de los planos respectivos de construcción del edificio;
- b- En edificios de administración pública y/o privada, un lugar cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie cubierta;
- c- En edificios comerciales minoristas, un lugar cada cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta;
- d- En edificios comerciales mayoristas, un lugar cada setenta (70) metros cuadrados de superficie cubierta;
- e- En edificios industriales, un lugar cada tres (3) empleados u obreros, tomados del turno que cuente con mayor cantidad de operarios;
- f- En lugares para prácticas deportivas, clubes, etc., un lugar cada diez (10) espectadores;
- g- En hoteles y otros lugares de residencia transitoria, un lugar cada dos (2) habitaciones;
- h- En cines, teatros, auditorios, etc., un lugar cada veinte (20) asientos disponibles, siempre que los mismos se ubiquen en zonas comerciales;
- i- En establecimientos educacionales, un lugar cada cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta;

- j- En establecimientos sanitarios, un lugar cada cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta y uno para cada especialidad que posea el centro asistencial;
- k- En otros locales e instalaciones no comprendidos en los casos enunciados precedentemente, las exigencias serán establecidas, conforme a lo que disponga el Órgano competente del Departamento Ejecutivo, según cada caso en particular;
- l- En talleres mecánicos y/o chapa y pintura, un lugar de espera, por cada sesenta (60) metros cuadrados de superficie cubierta destinada a taller.

#### 6.9.4.3. EXENCIONES.

Quedan exceptuadas de las obligaciones anteriores:

- a) Los edificios de viviendas que no excedan de dos (2) unidades funcionales en total;
- b) Los edificios de la administración pública o privada que no excedan de cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta;
- c) Los edificios comerciales mayoristas cuya superficie cubierta no exceda los cien (100) metros cuadrados;
- d) Los edificios comerciales minoristas, cuya superficie cubierta no exceda los cincuenta (50) metros cuadrados;
- e) Los edificios industriales cuyo número de empleados y/u operarios, no supere los cinco (5) por turno;
- f) Los lugares de prácticas deportivas, clubes, etc., cuya capacidad no exceda los cincuenta (50) espectadores y/o deportistas;
- g) Los hoteles u otros lugares de residencia transitoria, cuyo número de habitaciones no sea mayor a seis (6);
- h) Los cines, teatros, auditorios y otros lugares de reunión o espectáculos, cuya capacidad no exceda los cien (100) espectadores;
- i) Los establecimientos de enseñanza cuyo número de docentes no sea superior a diez (10);
- j) Los establecimientos sanitarios cuya superficie cubierta no exceda los doscientos (200) metros cuadrados y no se realice más de una especialidad.

En los casos de ampliaciones, refacciones o cambio de uso en construcciones existentes que impliquen un aumento de unidades o crecimiento de la actividad, produciendo una mayor demanda de estacionamiento, deberán preverse las capacidades de estacionamiento mínimas exigidas en los casos anteriores, aplicadas en este caso a la ampliación operada, pero considerándose a los efectos del párrafo anterior, la superficie o magnitud de la actividad resultante.

A los efectos de la aprobación, deberán presentarse ante el “Órgano competente del D.E.”, los planos completos con indicación de elementos estructurales y toda otra instalación emplazada en la zona de uso, incluyendo el estudio de la forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, dimensiones de los accesos, etc.

#### 6.9.5. USO DEL SUELO INDUSTRIAL.

##### 6.9.5.1. ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

Se considera actividad industrial, la que aplicando procesos tecnológicos transforma mecánica o químicamente sustancias orgánicas en productos de consistencia, aspecto o utilización destinadas a los elementos constitutivos o que permitan ser utilizados como sustitutos de sus materiales originales.

Se excluyen: actividades artesanales; actividades de mera reparación, reforma, renovación y/o reconstrucción; actividades de mera caza, pesca, extracción de materiales, explotación agrícola, ganadera y/o forestal.

##### 6.9.5.2. CALIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS.

Las industrias pueden ser:

- a) Peligrosas: Aquellas donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que pueden fácil o involuntariamente originarse explosiones o combustiones espontáneas o proyecciones que supongan riesgos para personas e instalaciones.
- b) Insalubres: Aquellas que, a consecuencia de las manipulaciones realizadas, den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, sea por sus propiedades físicas como químicas que al incorporarse al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable, lo contaminan constituyendo un peligro para la salud pública.

- c) Incómodas: Aquellas que, por ruidos o vibraciones a que den lugar, o por los gases, humos, olores o polvos que de las mismas se desprenden, constituyen una molestia para la población.
- d) Inocuas: Son todas aquellas que no producen ningún tipo de molestias a la población y por lo tanto ni se encuentran en ninguna de las definiciones precedentes.

Las industrias, con relación a las molestias que produzcan a la población, se diferencian en:

- a) Más restringidas: Aquellas que se califican como peligrosas, insalubres e incómodas.
- b) Restringidas: Aquellas cuya peligrosidad, insalubridad e incomodidad, sean atenuadas en forma que resulten soportables.
- c) Menos restringidas: Aquellas que emitan cenizas, gases, humos, materiales de desecho, olores, polvo, ruidos, vapores o vibraciones, en forma limitada, dentro de cada local, sin originar peligros especiales de incendio para las vidas o fincas del vecindario.

Para los depósitos valdrán las consideraciones que pueden corresponderles, establecidas para las industrias.

#### 6.9.5.2. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS.

Como consecuencia de lo establecido en la Calificación de Industrias y Depósitos, se establece la siguiente Clasificación:

- a) Clase 1: Peligrosas y/o insalubres y las incómodas restringidas.
- b) Clase 2: Las menos restringidas.
- c) Clase 3: Inocuas.

Si las actividades no se encuentran expresamente mencionadas en 6.9.5.7. (Clasificación detallada de Industrias y Depósitos) y ocupa hasta dos (2) operarios y/o utiliza energía mecánica hasta 0,75 CV, no será considerada como industria a los efectos de la Clasificación de Industria y Depósito y puede funcionar en local habitable, pero no se permite instalarse en las zonas: Z1.C.C.; Z2.C.T.1; Z4.C.C.R.; Z5.V.R.; Z6.R.T.1; Z7.R.T.2; Z8.R.1 y Z9.R.2..

Cuando a una industria, por razones de número de operarios del movimiento de cargas por modificaciones en el proceso de elaboración, le corresponde caracteres de peligrosidad, insalubridad e incomodidad diferentes de los tenidos en cuenta al clasificar dicha industria, o por una expansión debida a su desarrollo, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer del cambio de clase y su traslado.

Para los Depósitos valdrán las consideraciones que pudieran corresponderles, establecidas para las industrias.

#### 6.9.5.3. ERRADICACIÓN.

Las industrias existentes que por su asentamiento no se encuentran en las zonas establecidas en la presente, se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- a) Las industrias mayores de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie y/o más de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) de parcela, cuya inversión de capital realizado es considerable y sus maquinarias técnicas e instalaciones, haga dificultoso el traslado o pudieran por ello ser gravemente afectadas a sus intereses según dictamen fundamentado por personal municipal especializado y/o provinciales, tendrán plazo de ocho (8) años, para trasladar sus instalaciones a la zona prevista.  
Estas cuando se trasladen antes de los cuatro (4) años de promulgada la presente, a la zona prevista, tendrán una exención impositiva por el término de cuatro (4) años a las contribuciones por los servicios de inspección general e higiene que inciden sobre la actividad comercial, industrial y de servicios.
- b) Las industrias menores de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de superficie cubierta, tendrán un plazo de treinta y seis (36) meses para su erradicación. Las que se trasladen antes de los dieciocho (18) meses de promulgada la presente a la zona prevista, tendrán una exención impositiva por el término de dos (2) años a las contribuciones por los servicios de inspección general e higiene que inciden sobre la actividad comercial, industrial y de servicios.

A partir de la fecha de promulgada la presente, ninguna industria radicada en contravención, podrá cambiar la razón social, ni ampliar las instalaciones. Solamente se podrán efectuar trabajos de mantenimiento y/o conservación de las instalaciones.

En caso de comprobarse incumplimiento, de lo mencionado en el párrafo anterior, se efectivizará la caducidad de la autorización de funcionamiento y/o habilitación.

#### 6.9.5.4. NORMAS PARA CLASIFICAR INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS.

- a) Cuando una industria o depósito incluya varios rubros, su clasificación corresponderá al rubro más restringido, el de inflamables, explosivos y sustancias peligrosas en general (ácidos, productos químicos), son factores ineludibles de limitación.
- b) Para determinar la clase de una actividad que no figure en el detalle respectivo, se buscará por la materia prima que se elabore, trabaje o almacene y las operaciones que con ellas se realicen.



- c) La potencia instalada y el número de operarios que mencionan en 6.9.5.7. (Clasificación detallada de Industrias y Depósitos), es válida para quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de área destinada para industria y/o depósito.  
Si dicha área es mayor, se podrá aumentar proporcionalmente la potencia o el número de operarios. El concepto de potencia instalada para industria y/o depósito excluye a las instalaciones inherentes al edificio.
- d) La cantidad de materia inflamable, combustible y/o refractaria que se menciona en “Clasificación Detallada de Industrias y Depósitos”, supone que la fracción de predio afectada al depósito tiene un área no mayor de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>), si esa superficie fuese mayor, valdrá lo dispuesto en “Clasificación General de Depósitos”.

#### 6.9.5.5. EXCEPCIONES.

Las industrias existentes en las áreas determinadas con anterioridad a la vigencia de la presente reglamentación y que por sus características esta Ordenanza le haya atribuido otro uso dominante, se ajustarán a los siguientes requisitos:

- a) No podrán ampliar las instalaciones existentes.
- b) Solamente podrán realizar obras de mantenimiento y/o acondicionamiento, a efectos de salvaguardar el medio ambiente colindante.
- c) Todo cambio de actividad y/o dominio y como así también la paralización en más de noventa (90) días, serán causas suficientes para caducar la habilitación de funcionamiento.
- d) El Departamento Ejecutivo Municipal con intervención del Órgano competente, determinará el grado de contaminación en las áreas colindantes y en base a ella fijará los plazos correspondientes para su acondicionamiento.

#### 6.9.5.6. CLASIFICACIÓN DETALLADA DE INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS.

##### - Abonos y fertilizantes:

- a) Cuando se emplean materias orgánicas susceptibles de descomposición:
  - 1- Elaboración y/o depósito..... Clase: 1
  - 2- Depósitos en envases herméticos únicamente..... Clase: 3
- b) Cuando se emplean materias primas estabilizadas. Ver productos químicos. Si el proceso de elaboración y actividades subsidiarias son consideradas peligrosas, insalubres o molesta.....Clase: 1.

- Aceites animales:
  - a) Elaboración y operaciones complementarias..... Clase: 1.
  - b) Depósito y/o fraccionamiento:
    - 1- Cuando la cantidad no exceda los 10.000 kgs. .... Clase: 3.
    - 2- Cuando se exceda de dicha cantidad..... Clase: 2.
- Aceites comestibles:
  - a) Elaboración:
    - 1- Cuando se emplea y recuperan disolventes inflamables. Ver inflamables.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - b) Depósitos y/o fraccionamientos:
    - 1- Anexo a comercios minoristas de comestibles para su expendio al detalle. Se considerarán como integrantes de la actividad principal.
    - 2- Cuando no se utilicen equipos mecánicos..... Clase: 3.
    - 3- Con equipos mecánicos de potencia instalada hasta 10 CV. y demás casos..... Clase: 2.
- Aceites de uso industrial:
  - a) Elaboración de operaciones complementarias (cocido, soplado, sulfonado y operaciones similares)..... Clase: 1.
  - b) Elaboración. Cuando se emplean y recuperan Disolventes Inflamables. Ver inflamables.
  - c) Depósito. Anexo a establecimientos industriales y para su exclusivo uso (se consideran como integrantes de la actividad principal).
  - d) Depósito y/o fraccionamiento:
    - 1- Cuando la cantidad no exceda de 10.000 kgs. .... Clase: 3.
    - 2- Cuando se exceda de dicha cantidad..... Clase: 2.
- Aceites lubricantes y minerales: Ver lubricantes.
- Aceitunas:

Depósito, maduración y/o envasado y operaciones análogas..... Clase: 3.
- Acetileno: Ver gases.

- Acetona: Ver inflamables.
- Acolchados: Ver colchones.
- Acumuladores eléctricos y baterías:
  - a) Fabricación de placas. Ver materiales.
  - b) Armado y carga .....Clase: 3.
  - c) Fabricación de cajas. Ver clasificación correspondiente a la materia empleada.
- Adhesivos (colas, engrudos, gomas y similares):

Elaboración:

- a) Cuando se recibe la materia prima elaborada ..... Clase: 3.
- b) Demás casos. Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
- Adorno, fantasía, juguetería y similares:
  - a) Con empleo de papel, cartón y/o materiales similares:
    - 1- Cuando se ocupen hasta veinte (20) y/o se emplean Hasta 5 CV de energía mecánica..... Clase: 3.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - b) Por trabajos de materiales simples. Ver celuloide, madera, Metales y demás materias según corresponda, con las Limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas o Inflamables.
  - c) Por moldes de pastas con ligantes de fraguados hidráulicos (cemento, tiza, yeso y materiales análogos) ..... Clase: 3.
  - d) Por moldes de pastas con adhesivos (cola, goma, almidón):
    - 1- Que ocupan hasta 20 (20) operarios..... Clase: 3.
    - 2- Que ocupan más de veinte (20) operarios .....Clase: 2.
- Afilado, talleres de:
  - a) Con potencia instalada hasta 5 CV (excluido el Afilado de sierras)..... Clase: 3.
  - b) Afilado de sierras y demás casos..... Clase: 2.
- Afrecho: Ver cereales.
- Agua destilada: Ver productos químicos..

- Agua lavandina, elaboración:

- a) Por dilución de soluciones de hipoclorito de sodio..... Clase: 2.
- b) Cuando se elabora el hipoclorito de sodio.  
Ver productos químicos.

- Agua oxigenada:

Elaboración de perhidrol y preparación por dilución.  
Ver productos químicos.

- Aguas y bebidas gaseosas:

a) Elaboración:

- 1- Con cualquier número de pies llenaderos.  
Deben tener lugar para cargar y descargar,  
Con pavimento liso .....Clase: 3.

- b) Clasificación para consumo del mismo local (casa  
De lunch, restaurantes y otros locales de la misma  
Índole. Debe solicitarse permiso de habilitación  
Para el empleo de máquinas gasificadoras (se  
Considera como integrante de la actividad principal)

- Aislamiento, materiales y artículos para fabricación: Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.

- Alambres:

- a) Aislados y esmaltados para electricidad. Ver inciso f)
- b) Alfileres y artículos similares (broches, clips y horquillas):
  - 1- hasta 40 CV de potencia instalada ..... Clase: 3.
  - 2- Demás casos .....Clase: 2.
- c) Bozales para botellas (sujetadores de tapones) .....Clase: 2.
- d) Depósitos .....Clase: 3.
- e) Tejidos ..... Clase: 2.
- f) Fábrica de alambres y cables eléctricos .....Clase: 2.
- g) Trefilación. Talleres de reducción de diámetros, se  
Considerarán con el inciso anterior.
- h) Recubrimiento de conductores eléctricos, electrodos  
Y similares:
  - 1- Con fundentes y/o protectores salinos (electrodos)  
O con material resinoso o similares .....Clase: 2.
  - 2- Demás casos. Ver la clasificación correspondiente  
A la materia prima empleada.
- i) Recuperación: Ver metales.
- j) Retorcido para la fabricación de cables, talleres.

Ver metales inciso j)

- Alcoholes: Ver inflamables.
- Alfarería o cacharrerías: Ver cerámicas.
- Alfileres y artículos similares: Ver alambres.
- Alfombras:
  - a) Fábricas. Ver tejidos o hilados.
  - b) Limpieza, talleres de reparación (excluido la limpieza)..... Clase: 3.
  - c) Depósitos únicamente:
    - 1- Hasta 200 m cúbicos de existencia (volumen real)..... Clase: 3.
    - 2- Cuando exceda de dicho volumen .....Clase: 2.
- Algodón:
  - a) Depósitos de algodón y/o limpieza o cardado, y/o trituración, y/o blanqueo, y/o reparación, y/o enfardado por medios mecánicos. Hilanderías y fábricas de tejidos. Ver tejidos o hilados. Hidrófilo, corte y/o empaquetamiento y/o esterilización .....Clase: 2.
  - c) Algodón – pólvora. Ver explosivos.
- Alimentos conservados y/o conservas alimenticias:
  - a) Elaboración:
    - 1- De origen animal o vegetal..... Clase: 2.
  - b) Depósito .....Clase: 3.
  - c) Fraccionamiento o empaquetamiento..... Clase: 2.
- Alimentos de ahorro o secedáneos (café, té, yerba, malta, achicoria y similares):
  - a) Depósitos exclusivamente .....Clase: 3.
  - b) Tostación y/o torrefacción..... Clase: 2.
  - c) Café, molienda:
    - 1- Anexas a comercios donde se consuma O se venda al por menor (se consideran Integrantes de la actividad principal)
    - 2- Demás casos .....Clase: 3.
  - d) Yerba mate..... Clase: 3.
  - e) Elaboración de derivados (extractos, Comprimidos) ..... Clase:2.

- Alimentos para animales: Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
- Almidones, féculas y harinas: Ver cereales.
- Almohadas: Ver colchones.
- Alquitrán y/o materiales bituminosos, asfálticos o similares:
  - a) Elaboración. Destilación pirigenada o destructiva:  
Con hornos cuya capacidad de carga no exceda  
De 4 toneladas y demás casos .....Clase: 1.
  - b) Establecimientos que lo manipulen (impregnación  
De fibras, fabricación de materiales aislantes y de  
Pavimentación) ..... Clase: 1.
  - c) Depósitos y/o fraccionamiento: De alquitrán,  
betunes, asfaltos y similares. De coque o  
similares (ver combustibles sólidos) ..... Clase: 2.
- Alumbres: Ver productos químicos.
- Amiantos:
  - a) Purificación, lavado, molienda y operaciones  
Similares. Ver Talco.
  - b) Hilado, tejido. Ver tejidos e hilados.
  - c) Artículo, fabricación. Ver papel.
  - d) Artículos con ligantes de fraguado hidráulico.  
Ver materiales de construcción.
- Amoníaco: Ver gases o productos químicos.
- Anhídrido carbónico: Ver gases.
- Anilina: Ver pigmentos y colorantes.
- Antisudorales: Ver tocador y belleza.
- Aprestos:
  - a) Fibras textiles. Ver tejidos e hilados.
  - b) De pieles y cueros. Ver pieles y cueros.
- Arandelas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- Arcilla: Ver minerales.
- Arpilleras:

- a) Fábrica de bolsas..... Clase: 2.
  - b) Depósitos:
    - 1- Hasta 50 m cúbicos de existencia (volumen real)..... Clase: 3.
    - 2- Más de 50 m cúbicos de existencia (volumen real)..... Clase: 2.
  - c) Depósitos de bolsas nuevas. Ver inc. b)
  - d) Depósito y/o taller de reparación de bolsas usadas. Únicamente en depósitos cubiertos y habilitados Para tal fin..... Clase: 3.
- Arroz: Ver cereales.
  - Arte: (artículos y fábricas) Ver adornos.
  - Artefactos y aparatos de gas o eléctricos:
- a) Fábricas. Ver la clasificación de acuerdo al material empleado.
  - b) Talleres de armado y/o reparación:
    - 1- Manuales y/o mecánicos con potencia instalada Hasta 5 CV y/o que ocupen hasta diez operarios..... Clase: 3.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
- Artes gráficas:
- Imprenta, impresiones sobre cuero, papel y tela;  
Litografía, encuadernación, linotipia, estereotipia:
- a) Talleres:
    - 1- Manuales y/o mecánicos con potencia Instalada hasta 10 CV..... Clase: 3.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - b) Refundición de metales de linotipio y fotograbación. Se permitirán en los talleres gráficos siempre que las Instalaciones capturadas y fijadoras hayan sido Previamente aprobadas por la Municipalidad.
- Aserraderos: Ver madera o mármol y piedras.
  - Aserrín: Ver madera.
  - Asfalto: Ver alquitrán.
  - Automotores: vehículos (automóviles, motocicletas): Ver rodados.
  - Azúcar:
- a) Refinería..... Clase: 1.
  - b) Molienda
  - c) Depósito:

- 1- Manual..... Clase: 3.
- 2- Mecánico y demás casos..... Clase: 2.
- Azufre: Ver productos químicos.
- Azul para ropa: Elaboración. Ver pigmentos y colorantes.
- Azulejos: Ver cerámica.
- Baquelita: Ver plásticos.
- Balas fulminantes y similares: Ver explosivos.
- Baldosas: Ver cerámicas.
- Barnices, esmaltes, lacas, masillas, pinturas, tintas y similares:
  - a) Elaboración:
    - 1- Con cocción de aceites. Ver aceites de uso industrial.
    - 2- Con molienda. Ver la clasificación de acuerdo a la Materia empleada.
    - 3- Con inflamables. Ver inflamables.
    - 4- Con sustancias tóxicas. Ver productos químicos.
    - 5- A base de celuloide y/o sustancias explosivas (lacas, cementos, esmaltes y similares):
      - I- Con existencia de hasta 5 kgs. De soluciones Sólidas de nitrocelulosa o similares y las Limitaciones establecidas por inflamables..... Clase: 2.
      - II- Con mayor cantidad de nitrocelulosa o Similares..... Clase: 1.
    - 6- Demás casos..... Clase: 3.
  - b) Depósito y/o fraccionamiento:
    - 1- No inflamables..... Clase: 3.
    - 2- Inflamables. Ver inflamables
  - c) Talleres de pintura:
    - 1- Manuales (con las limitaciones establecidas Para las sustancias inflamables)..... Clase: 3.
    - 2- Con máquinas pulverizadoras:
      - I- Con un elemento pulverizador (con las limitaciones establecidas para las sustancias Inflamables)..... Clase: 3.
      - II- Demás casos. Con las limitaciones Establecidas para las sustancias inflamables..... Clase: 2.
- Baterías: Ver acumuladores.
- Baúles: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- Bebidas alcohólicas: Elaboración. Ver inflamables.



- Bebidas sin alcohol: Ver agua y bebidas gaseosas.
- Betún: Ver alquitrán.
- Bicicletas: Ver rodados.
- Bizcochos: Ver panificación.
- Bolsas: Ver la clasificación del material empleado.
- Bórax (Borato de sodio): Ver productos químicos.
- Bordados: Ver ropas.
- Botellas, damajuanas y envases similares:
  - a) Fábrica: Ver vidrio y cristal.
  - b) Empajado y/o forrado, talleres. Ver la clasificación Correspondiente al material empleado.
  - c) Depósitos (envases sucios), sino el complementario A la actividad principal:
    - 1- Cuando se trata de un envase seleccionado De desperdicios o recolectados por Compradores ambulantes..... Clase: 2.
    - 2- Cuando se trata de envases originales Provenientes de fábricas que lo utilizan..... Clase: 2.
- Botones:
  - a) Fábrica. Ver la clasificación correspondiente Al material empleado.
  - b) Talleres de desarmar y/o forrar. Ver ropa.
- Brea: Ver alquitrán.
- Briquetas: Ver combustibles sólidos.
- Brochas: Ver cepillos.
- Cables: Ver alambres.
- Cacharrerías: Ver cerámica.
- Café: Ver alimentos de ahorro.
- Cajas: Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.

- Cal: Ver materiales de construcción.
- Calcomanías:  
Impresión..... Clase: 2.
- Calderas: Ver materiales.
- Calzados:
  - a) Fábricas: (con vulcanización) Ver caucho.
  - b) Fábricas: (sin vulcanización) o talleres de Confección y/o cosido y/o punteado:
    - 1- Manuales y/o con potencia instalada hasta 5CV..... Clase: 3.
    - 2- Hasta 25 CV o más de potencia instalada..... Clase: 2.
  - c) Taller de armado:
    - 1- Cuando ocupen más de tres operarios y hasta Quince y/o con potencia instalada no superior A 5 CV..... Clase: 3.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - d) Talleres de compostura: Idem inc. c).
  - e) Artículos diversos de aplicación a la industria del calzado, Fábrica y talleres. Ver la clasificación correspondiente a La materia prima empleada.
- Cámaras frigoríficas:
  - a) Vinculadas a fábricas o comercios que manipulen Sustancias alimenticias perecederas, siempre que Formen parte integrante del mismo edificio (las Heladeras eléctricas no se considerarán como tales)..... Clase: 3.
  - b) Destinadas a depositar los sobrantes que Diariamente quedan a la venta ambulante o de Las ferias francas (las heladeras eléctricas no se Considerarán como tales)..... Clase: 3.
  - c) En establecimientos destinados a la explotación De la industria del frío y/o fábrica de hielo:
    - 1- Siempre que se utilice exclusivamente Energía eléctrica y disponga de lugar Para descargar con pavimento liso..... Clase: 2.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - d) Para la conservación de mercaderías, como Complemento de la actividad principal..... Clase: 3.
- Cámaras interceptoras de hormigón: Ver materiales de construcción.
- Camisas: Ver ropas.
- Canastas: Ver cañas.

- Cañas, junco, mimbre, paja y similares:
  - a) Fábrica (tejidos o trenzados) con o sin cámaras de Coloración..... Clase: 2.
  - b) Fábricas de artículos (empastados o comprimidos) Ver papel.
  - c) -Taller de esterillas..... Clase: 3.
  - d) Depósito y/o artículos de:
    - 1- Hasta 50 m cúbicos de existencia de materia Prima (volumen real) o hasta 400 m cúbicos De mercadería elaborada..... Clase: 3.
    - 2- Con valores superiores a los especificados En el punto anterior..... Clase: 2.
  
- Caños:
  - a) Fábricas. Ver la clasificación del material empleado.
  - b) Depósitos..... Clase: 3.
  
- Capotas: Ver tapicería.
  
- Caramelos: Ver golosinas.
  
- Carbón: Ver combustibles sólidos.
  
- Carburo de calcio:

Depósitos:

  - a) En establecimientos que lo utilizan, se permitirán Hasta 100 Kg, en tambores no mayores de 50 Kg (se considerarán como integrantes de la Actividad principal) No exigirá dependencia Reglamentaria para su almacenamiento.
  - b) Hasta 4.000 kg en tambores no mayor de 50 kg..... Clase: 2.
  - c) Más de 4.000kg..... Clase: 1.
  
- Carburo de silicio:
  - a) Elaboración y/o fabricación de artículos..... Clase: 1.
  - b) Molienda y clasificación granulométrica. Ver minerales.
  
- Carpintería: Ver madera.
  
- Carteras: Ver la clasificación del material empleado
  
- Cartón: Ver papel.

- Caucho, látex, similares:
  - a) Caucho, elaboración de: mezcla, disolución, Vulcanización, pulido, molienda, desintegración Y operaciones similares..... Clase: 1.
  - b) Caucho y/o látex, fábrica (sin generador de Vapor, disolución, molienda y desintegración:
    - 1- Sellos y/o piezas de fabricación similar En forma manual y partiendo de Materias ya elaboradas..... Clase: 3.
    - 2- Cuando se usa energía mecánica hasta 10 CV y la cantidad de materia prima y elaborada existente no sea superior a 5 toneladas, con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables..... Clase: 2.
  
- Cerámica (loza, porcelana, terracota, refractarios y similares):
  - a) Fábrica de artículos..... Clase: 2.
  - b) Fábrica de artículos (siempre que no se efectúe Molienda del material empleado):
    - 1- Cuando la instalación dista más de 3m Los límites del predio..... Clase: 3.
    - 2- Cuando está distando hasta 3m..... Clase: 2.
    - 3- Taller de artesanía (decoración)..... Clase: 3.
  
- Ceras, encáusticos (lustres) y similares:
  - a) De abeja. Purificación..... Clase: 2.
  - b) Artículos moldeados. Fábrica..... Clase: 2.
  - c) Disolución de ceras (encáusticas):
    - 1- En solventes inflamables:
      - I-Con existencia hasta de 100 litros De inflamable. No se exigirán Dependencias especiales..... Clase: 3.
      - II-Con mayor cantidad. Ver Inflamables.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  
- Cereales, forrajes, legumbres secas, semillas y similares:
  - a) Aventamiento, clasificación, descascarado, Abrillantados, molienda, trituración, Desección:
    - 1- Cuando las operaciones se realizan Utilizando tuberías herméticamente Cerradas..... Clase: 2.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.

- b) Desinfección. Ver cámaras de desinfección.
  - c) Depósito y/o mezcla, fraccionamiento y Envasado..... Clase: 2.
  - d) Harinas (féculas, almidones, gluten):
    - 1- Elaboración y operaciones Complementarias..... Clase: 2.
    - 2- Depósito, mezcla, fraccionamiento Y envasado..... Clase: 2.
  - e) Forrajes y/o cereales, molienda y Trituración, para luego ser mezclada con Mezcla en pequeña escala. Se consideran Como integrantes de la actividad Principal.
  - f) Para combustibles. Depósitos anexos a Industrias..... Clase: 2.
  - g) Germinación (maltas):
    - 1- Para cervecías. Ver cervezas.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - h) Tostación o torrefacción. Ver alimentos de Ahorro.
- Cerrajería:
  - a) Talleres de confección de llaves o Composturas de cerraduras o armado de Éstas..... Clase: 3.
  - b) Fábrica de artículos. Ver metales.
- Cervezas:
  - a) Elaboración..... Clase: 2.
  - b) Depósito para la redistribución..... Clase: 3.
- Cintas aisladoras: Ver la clasificación de la materia empleada.
  - Cinturones: Ver la clasificación del material empleado.
  - Cirugía, Instrumentos: Ver instrumentos de cirugía.
  - Clavos, Tachuelas y similares: Fábricas, ver metales inc f)
  - Clips, fábricas: Ver alambres.
  - Clisés: Ver fotograbados.
  - Cloratos: Ver explosivos.
  - Cloro: Ver gases.

- Cloruro: Ver productos químicos.
- Cocinas: Ver metales.
- Coches: Ver rodados.
- Colas y gelatinas de origen animal:
  - a) Extracción, purificación..... Clase: 1.
  - b) Colas para pegar. Elaboración. Ver adhesivos.
- Colchones acolchados, almohadas y similares:
  - a) Confección:
    - 1- Cuando se utilicen materiales limpios.  
Ver tapicería.
    - 2- Demás casos. Ver la clasificación  
Correspondiente al material empleado.
- Colorantes: Ver pigmentos y colorantes.
- Combustibles líquidos: Ver inflamables.
- Combustibles sólidos:
  - a) Briquetas, Fábricas de..... Clase: 1.
  - b) Carbón de leña. Elaboración en horno  
Cerrado..... Clase: 1.
  - c) Carbón. Destilación de. Ver alquitrán.
  - d) Carbón. Electrodo de. Fábricas de..... Clase: 2.
  - e) Carbón. Impalpable. Preparación de..... Clase: 1.
  - f) Carbón medicinal. Ver productos medicinales.
  - g) Carbón, zarandeo de. Sólo se permitirá esta  
Operación en las playas de estacionamientos  
Ferroviarios, siempre que se realicen en sitio  
Cerrado.
  - h) Coques. Elaboración de. Ver alquitrán, inc a)
  - i) Depósito y/o venta:
    - 1- Hasta 30.000 Kg ..... Clase: 3.
    - 2- Más de 30.000 kg incluido corte..... Clase: 2.
  - j) Carbón de hueso. Ver huesos.
- Conductores electrónicos: Ver alambres.
- Confección de ropas y/o sombreros y/o pieles: Ver ropas
- Confites y confituras: Ver golosinas.
- Conservas alimenticias: Ver alimentos conservados.

- Contadores electrónicos: Ver artefactos y aparatos de gas y/o eléctricos.
  - Corbatas. Fábricas: Ver ropas.
  - Corchos:
  - a) Artículos. Fábricas de:
    - 1- Que ocupen hasta diez obreros y que  
Tengan hasta 100m cúbicos de existencia  
De materia prima (vol real)..... Clase: 2.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - b) Conglomerados. Elaboración de..... Clase: 2.
  - c) Molienda..... Clase: 2.
  - d) Depósitos:
    - 1- Hasta 50 m<sup>3</sup> existencia (vol real)..... Clase: 3.
    - 2- Con más de 50 m<sup>3</sup> existencia (vol real)..... Clase: 2.
  - Cordelería, cuerdas, cabos, cordeles: Ver tejidos e hilados.
  - Cordones. Fábricas de: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Correas y similares: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Costuras y similares: Ver ropas.
  - Cría: Ver cerdos.
  - Crisoles. Fábricas: Ver vidrio y cristal.
  - Cromolitografía: Ver artes gráficas.
  - Cuajo de origen animal:
- Elaboración:
- a) Partiendo de órganos frescos. Prohibidos  
En la ciudad..... Clase: 1.
  - b) Partiendo de órganos secos y limpios..... Clase: 2.
- Cubiertos. Fábricas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Cuchillas: Ver metales.
  - Cuerdas: Ver cordelería.
  - Cuerdas para raquetas e instrumentos de música:

Fábricas:

- a) A base de tripas..... Clase: 1.
- b) Demás casos. Ver la clasificación  
Correspondiente al material empleado.

- Chacinados:

- a) Fábricas; Despostaderos; Depósitos..... Clase: 2.

- Chapisterías: Ver metales, inciso f)

- Chocolate:

Fábricas:

- a) Que ocupen hasta veinte (20) operarios..... Clase: 3.
- b) Que ocupen más de veinte (20) operarios..... Clase: 2.

- Chuño: Ver cereales.

- Churros: Ver pastas alimenticias.

- Damajuanas: Ver botellas.

- Dentífricos: Ver tocador y belleza. Productos de.

- Deshidratación y/o desecación de alimentos: Ver alimentos conservados.

- Desincrustantes: Ver productos químicos.

- Desinfectación:

- a) De frutas, semillas y legumbres. Ver  
Cámara de desinfección.

- b) De cajones destinados al transporte  
De frutas..... Clase: 2.

- c) Envases comerciales en cámaras..... Clase: 2.

- Detergentes: Ver productos químicos.

- Diarios, Imprenta de:

Cuando la edición del diario es cotidiana, no se considera como industria a efectos de la zonificación siempre que satisfaga las exigencias vigentes para el establecimiento y demás:

- No se propaguen ruidos, vibraciones, humos y olores a la vecindad.
- Las instalaciones para refundir metales y/o recuperar fluidos disolventes merezcan la aprobación previa a la dirección.



En predio y/o edificio destinado, con posterioridad a la vigencia del presente código, a imprimir diarios, contará con lugar para carga y descarga cuyas dimensiones serán aprobadas especialmente por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

- Dinamitas: Ver explosivos.
- Discos para fonógrafos:
  - a) Fábricas. Ver plásticos.
  - b) Grabación..... Clase: 3.
- Discos para pulir: Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
- Doraduras:  
Talleres:
  - a) Por procedimientos electrónicos.  
Ver galvanoplastia.
  - b) Demás casos..... Clase: 3.
- Drogas: Ver productos químicos.
- Droguerías: Ver productos químicos.
- Dulce de Leche: Fábricas. Ver leche y derivados.
- Dulces: Ver alimentos conservados.
- Ebonita: Ver caucho.
- Elásticos. Fábricas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- Electricidad:
  - a) Usinas principales (cuando medien razones  
De utilidad pública se instalarán previo  
Permiso del Departamento Ejecutivo.
  - b) Centrales de transformación..... Clase: 2.
  - c) Grupos generadores. Anexos a establecimientos  
Y para consumo propio..... Clase: 2.
  - d) Sub-centrales de transformación..... Clase: 3.
  - e) Talleres (compostura de artefactos) Ver  
Artefactos y aparatos eléctricos.
- Electrodos: Ver alambres, inciso h)

- Electromóviles: Ver rodados.
- Electrotipia: Ver artes gráficas.
- Embutidos: Elaboración se anexa a mercados. Ver chacinados.
- Empanadas: Ver pastas alimenticias.
- Empaquetaduras, guarniciones y similares: Fábricas (anillos, planchas, cordones) Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
- Emparedados:

Elaboración:

- a) Anexos a bares, confiterías, cafés y Negocios similares, para su consumo En el mismo local. Se considerarán Como integrantes de la actividad Principal.
- b) Demás casos. Ver panificación, inc a)
- Encuadernación: Ver artes gráficas.
- Engrudo: Ver adhesivos.
- Ensayos y experimentación: Locales particulares. Ver laboratorios.
- Envases:
  - a) Fábricas. Ver la clasificación al material Empleado.
  - b) Usados. Depósitos y/o clasificación, Y/o aprovechamiento. Ver detalles. Hojalata, según corresponda.
  - c) Armado de frascos de vidrio con o Sin elementos auxiliares, para uso Farmacéutico..... Clase: 3.
- Escarbadientes: Ver madera.
- Escobas: Ver cañas.
- Escorias:
  - a) Depósitos, clasificación y/o molienda. Ver minerales.
  - b) Recuperación de metales. Ver metales Inciso d)

- Escritorios, artículos para: Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Esculturas, talleres: Ver adornos, artículos de.
  - Esencias: Ver productos químicos.
  - Esmalte de metales:
- Talleres:
- a) Locales donde se practique el esmaltado  
De pequeñas piezas artísticas o de  
Adorno y fantasía..... Clase: 3.
  - b) Demás casos, excluida la molienda..... Clase: 2.
- Esmaltes: Ver barnices.
  - Esmeril: Ver carburo de silicio o papel.
  - Espicias:
- a) Molienda..... Clase: 2.
  - b) Depósitos, mezcla, fraccionamiento y  
Envasado..... Clase: 3.
- Espejos: Ver vidrios y cristales.
  - Estaciones de servicios: Ver rodados, inc a)
  - Estearina: Ver grasas.
  - Esteras y estampillas: Ver cañas.
  - Esteres: Ver inflamables.
  - Estereotipia: Ver artes gráficas.
  - Estopas:
- Depósito, cortado y fábricas. Únicamente  
En depósitos cubiertos expresamente  
Habilitados para tal fin..... Clase: 2.
- Estuches: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Estudios cinematográficos: Ver películas cinematográficas.
  - Estufas, Fábricas: Ver metales.

- Explosivos: De acuerdo a la Ley N° 13.945 y la reglamentación que oportunamente se dicte.
- Estratos para licores y perfumes:

Elaboración:

- a) Con empies de inflamables. Ver inflamables.
- b) Demás casos. Ver productos químicos.

- Fainá: Ver pastas alimenticias.

- Fajas:

Confección:

- a) De goma. Ver caucho.
- b) Demás casos. Talleres. Fábricas de.

- Fantasías, artículos de: Ver adornos, artículos, Fábricas de.

- Farmacéuticos, productos: Ver productos medicinales.

- Féculas: Ver cereales.

- Ferreterías: Ver inflamables.

- Fertilizantes: Ver abonos.

- Fibras: Ver tejidos e hilados.

- Fideos: Ver pastas alimenticias.

- Fieltros:

- a) Fábricas:
  - 1- Cuando se reciba el pelo ya preparado..... Clase: 2.
  - 2- Demás casos..... Clase: 1.

- b) Artículos, fábricas. Ver ropa.

- Forrajes: Ver cereales.

- Fósforos:

- a) Fábricas..... Clase: 1.

- b) Depósitos y/o venta al por mayor de:
  - 1- Hasta 100 Kg de existencia..... Clase: 3.
  - 2- Demás casos..... Clase: 2.

- Fotgrabados:

- a) Talleres. (Con las limitaciones establecidas)

- En las clasificaciones de ácidos corrosivos  
E inflamables)..... Clase: 3.
- b) Talleres. Anexos a artes gráficas. Ver artes  
Gráficas.
- Fotografías, Heliografías y similares:
- a) Material sensible (películas y placas)  
1- Con aporte de celuloide. Ver  
Nitrocelulosa, inciso b)  
2- Con aporte de vidrio, papel o  
Películas de acetato de  
Celulosa..... Clase: 2.
- b) Productos químicos (reveladores,  
fijadores) Ver productos químicos.
- c) Laboratorios. (Con las limitaciones  
Establecidas para las sustancias  
Inflamables y peligrosas)..... Clase: 3.
- Frutas y/o verduras y/o legumbres:
- a) Depósitos y/o maduración, por medio  
Deberán instalarse en los distritos en  
Que se permite la existencia de  
Mercados de concentración de abastos.
- b) Cámaras de desinfecciones. Ver  
Cámaras de desinfección.
- c) Desección o deshidratación. Ver  
Alimentos conservados.
- d) Secas. Ver cereales.
- e) Industrialización. Ver alimentos  
Conservados.
- f) Extractos alcohólicos (jugos, jarabes de  
Y/o refrescos artificiales)  
Elaboración:  
1- Para consumo en el mismo local  
Anexo a actividades similares  
(café, confiterías, casas de lunch).  
Se considerarán como integrantes  
De la actividad principal.  
2- Demás casos..... Clase: 3.
- g) Fermentación de jugos o extractos. Ver  
sidras y similares.
- Fuegos artificiales: Ver explosivos.
- Fundas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- Gabinetes particulares de experimentación y ensayos electromecánicos:

No están sujetos a inscripciones.

- Galalita: Ver plásticos.
- Galvanización: Ver metales.
- Galvanoplastia:  
Talleres de..... Clase: 2.
- Galletitas: Ver panificación.
- Gases:
  - a) Obtención y/o envasado de:
    - 1- Tóxicos y/o inflamables prohibidos  
En la ciudad..... Clase: 1.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - b) Depósito de, tubos metálicos y/o vidrio.
    - 1- Tóxicos y/o inflamables..... Clase: 2.
    - 2- Demás casos..... Clase: 3.
  - c) Gasómetros..... Clase: 2.
  - d) Depósito de gas licuado de petróleo en  
Garrafas, en cantidades mayores 100 kg  
Exclusivamente en zonas industriales:
    - 1- De 101 hasta 1.000 kg..... Clase: 2.
    - 2- De más de 1.000 kg..... Clase: 1.
- Gelatinas: Ver colas.
- Géneros, corte de: Ver productos químicos.
- Glucosa: Ver miel y similares.
- Gluten: Ver cereales.
- Golosinas, fábricas de:
  - a) Que ocupen hasta 20 operarios..... Clase: 3.
  - b) Que ocupen hasta 50 operarios o más..... Clase: 2.
- Gomas:
  - a) Vegetales.
    - 1- Purificación, blanqueo. Ver productos Químicos.
    - 2- Preparación de soluciones. Ver adhesivos. Barnices, según el uso.

- b) Elásticos. Ver caucho.
- Gorras: Ver ropa.
  - Granito: Ver mármol.
  - Grasas:
- a) Elaboración:
- 1- De origen animal. Prohibida en  
Toda la ciudad..... Clase: 1.
  - 2- De origen vegetal. Ver aceites.
  - 3- Comestibles (margarina y similares)  
Partiendo de grasas ya elaboradas..... Clase: 2.
- c) Depósitos:
- 1- De origen animal:
    - I-Cuando se tenga la materia  
Prima y/o sin elaborar;  
Prohibido en la ciudad.
    - II-Cuando se tengan las materias  
Primas elaboradas y en envases  
No herméticos..... Clase: 2.
    - III-Demás casos. Cuando la  
Cantidad no exceda de  
10.000 kg..... Clase: 3.
    - IV-Demás casos, cuando se exceda  
De dicha cantidad..... Clase: 2.
  - 2- De origen vegetal:
    - I-En envases herméticos y cuando  
La cantidad no exceda de 10.000 kg..... Clase: 3.
    - II-En envases herméticos y cuando se  
Se exceda de dicha cantidad..... Clase: 2.
    - III-En envases no herméticos..... Clase: 2.
- d) De origen animal. Ver lubricantes.
- Gres: Ver cerámica.
  - Guano: Ver abonos y fertilizantes.
  - Guantes, fábricas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Guardamuebles:  
  
Depósito de muebles usados.
  - Gutapercha: Ver caucho.

- Harina: Ver cereales.
- Hebillas para ropa: Ver adornos, artículos de.
- Helados:
  - a) Elaboración:
    - 1- Anexo a otra actividad compatible  
Con la misma para el consumo en  
El mismo local, no se considerará  
Como actividad industrial.
    - 2- Que ocupen hasta 20 operarios..... Clase: 3.
    - 3- Que ocupen hasta 50 operarios..... Clase: 2.
  - b) Depósito de envasados, para su  
Redistribución..... Clase: 3.

- Herradores:

Deberán instalarse en las zonas en que se permita la existencia de caballerizas.

- Herrajes: Ver cerrajerías.
- Herramientas. Fábricas: Ver metales.
- Herrerías: Ver metales.
- Hidrófugos: Ver productos químicos.
- Hidromiel: Ver sidra y similares.
- Hielo:
  - a) Común. Fábricas. Ver cámaras frigoríficas.
  - b) Seco. Ver gases.
- Hilanderías: Ver tejidos e hilados.
- Hilos: Bobinado y retorcido. Ver tejidos e hilados.
- Hipoclorito: Ver productos químicos.
- Hojalata y envases de:
  - a) Sucia. Depósito y clasificación, y/o lavado  
Y/o aprovechamiento. Únicamente en  
Depósito cubierto y habilitados para tal  
Fin..... Clase: 1.
  - b) Recuperación del estaño. Ver metales.



- c) Hojalatería. Ver metales, inciso f)
- Hojas de afeitar:
- a) Fábricas. Ver metales.
- b) Ensobrado. Ver talleres de .....Clase: 3.
- Hombreras: Confección. Ver tejidos e hilados, inciso f)
- Huesos y/o asta y/o pezuña:
- a) Depósito y/o manipulación y/o fabricación  
De artículos de materiales frescos y/o  
Secos. Molienda, prohibido en la ciudad..... Clase: 1.
- b) Carbón, Elaboración de..... Clase: 1.
- c) Artículos de adornos. Ver adornos,  
Artículos, fábricas de.
- Huevos:
- a) Industrialización (desección, preparación  
De albúmina, molienda y operaciones  
Similares):
  - 1- Con huevos frescos de consumo..... Clase: 2.
  - 2- Demás casos..... Clase: 1.
- b) Depósitos y/o revisadores. Con más de 500  
Docenas para la venta al por mayor..... Clase: 2.
- c) Depósito y/o venta. Hasta 550 docenas..... Clase: 3.
- d) Incubación artificial con exhibición y venta de  
Pollitos (permanencia máxima dos semanas):
  - 1- Más de 200 docenas..... Clase: 2.
  - 2- Hasta 200 docenas..... Clase: 3.
- e) Incubación artificial sin permanencia de  
Pollitos:
  - 1- Más de 500 docenas..... Clase: 2.
  - 2- Hasta 500 docenas..... Clase: 3.
- Inflamables:

La cantidad total de inflamables que podrán existir en un abastecimiento comprenderá las cantidades de la material almacenada en envases en los locales especiales, conjuntamente con la autorización en las secciones de utilización o manipuleo. En esta cantidad total no se computará la materia prima o producto elaborado que se guarde en depósito subterráneo reglamentario.

Vale decir: inc a) más inc b), o bien, inc a) más inc c), u otra correlación de incisos, según se empleen los inflamables a temperaturas inferiores o superiores a los 2/3 de su punto de inflamación inicial.

A los efectos de la clasificación se considera que un litro de inflamable de primera categoría es equivalente a cinco litros de inflamable de segunda categoría.

a) Existencia, en el depósito reglamentario y se comercia con ellos, en los que podrá guardar hasta 500 kg de ácido corrosivo.

1- No miscible con agua:

I-Hasta 500 lts de inflamables de  
Primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 3.

II- Hasta 1.000 lts de inflamables  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.

III-Hasta 5.000 lts de inflamables  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.

IV-Hasta 10.000 lts de inflamables  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.

V-Más de 10.000 lts de inflamables  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 1.

2- Miscibles con agua:

I-Hasta 1.000 lts de inflamables de  
Primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 3.

II-Hasta 2.000 lts de inflamables de  
Primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.

III-Hasta 10.000 lts de inflamables  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.

IV-Hasta 20.000 lts o más de  
Inflamables de primera categoría  
O sus equivalentes..... Clase: 2.

3- Hasta 150 lts de inflamables de primera  
Categoría o sus equivalentes en cualquier  
Tipo. Se permitirá sin depósito  
Reglamentario (se considerarán como  
Integrantes de la actividad principal)

b) Existencia máxima, dentro de locales con las  
Características constructivas de los depósitos, y  
donde se los manipule en frío o a temperaturas no  
superiores de 2/3 del punto de inflamación inicial.

1- No miscibles con agua:

I-Hasta 200 lts de inflamables de  
Primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.

II-Hasta 1.000 lts de inflamables

- De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.
- III-Hasta 2.500 lts de inflamables  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.
- IV-Más de 2.500 lts de inflamables  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.
- 2- Miscibles con el agua:
  - I-Más de 2.500 lts de inflamables de  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.
  - II-Más de 10.000 lts de inflamables  
De primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 1.
- c) Existencia máxima, dentro de los locales con las  
Características constructivas de los depósitos y  
Donde se los manipulen en caliente o con  
Procesos que impliquen la eliminación del  
Inflamable.
  - 1- Hasta 500 lts de inflamables de  
Primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 2.
  - 2- Más de 2.500 lts de inflamables de  
Primera categoría o sus  
Equivalentes..... Clase: 1.
- c) Existencia máxima en manipulación en frío  
Dentro de los locales de trabajo que no  
Posean las características constructivas  
De los depósitos. Hasta 100 lts en total y  
De cualquier tipo, se considerarán como  
Integrantes de la actividad principal.
- d) Elaboración y/o destilación (recuperación,  
Estificación):
  - I-Hasta 100 lts de capacidad total..... Clase: 2.
  - II-Hasta 1.000 lts o más de  
Capacidad total o con  
Destiladeros continuos..... Clase: 1.
  - 3- Con destiladeros portátiles (vidrio o  
Similares) De capacidad total no  
Mayor de 50 lts (Se considerarán  
Como manipulación en frío, ver  
Inciso b)

- Insecticidas y/o productos para combatir plagas agropecuarias:

Fábricas o depósitos:

- a) Con inflamables. Ver inflamables.
- b) Demás casos. Ver productos químicos.

- c) Molienda de pireto y/o vegetales similares  
Para la fabricación de..... Clase: 2.
- Instrumentos de cirugía, musicales y de precisión:
  - a) Fábricas. Ver la clasificación correspondiente  
Al material empleado.
  - b) Talleres de reparación y/o montaje:
    - 1- Manuales y/o mecánicos con potencia  
Instalada hasta 5 CV..... Clase: 3.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
- Jabones:
  - a) Elaboración:
    - 1- Cuando se emplean grasa de animales  
Frescas, prohibido en la ciudad.
    - 2- Cuando se emplean material grasa ya  
Elaborada:
      - I-Jabón de tocador. Ver tocador  
Y belleza, Productos de, inc a)
      - II-Demás casos..... Clase: 2.
  - b) Medicinales. Ver productos medicinales.
  - c) Molienda. Cuando se recibe el jabón ya  
Preparado..... Clase: 2.
- Jamones:  
Preparación y/o depósito..... Clase: 2.
- Jarabes: Ver frutas, inciso g)
- Jaulas. Fábricas: Ver la clasificación correspondiente al material  
empleado.
- Joyería:
  - a) Artículos. Fábricas de. Ver metales, inciso j)
  - b) Talleres (lapidación, montaje, reparación):
    - 1- Manuales y/o mecánicos con potencia  
Instalada hasta 5 CV..... Clase: 3.
    - 2- Demás casos..... Clase: 3.
  - c) Recuperación de metales preciosos provenientes  
De residuos de joyerías..... Clase: 3.
- Juguetes: Ver adornos, Artículos. Fábricas de.
- Junco: Ver caña.

- Kerosene: Ver inflamables.
- Laboratorios:
  - a) Biológicos, químicos e industriales:
    - 1- Particulares, químicos o biológicos de Análisis generales o investigaciones Científicas a cargo de profesionales Universitarios (No están sujetos a Inscripción)
    - 2- Químicos –industriales o biológico- Industriales donde en pequeña Escala se preparen productos o Comercializables cuya elaboración No está expresamente clasificada (Con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas o inflamables)..... Clase: 3.
  - b) Electromecánicas. Ver gabinetes.
  - c) Medicinales. Ver productos medicinales.
- Lacas: Ver barnices.
- Lácteos. Productos: Ver leche y derivados.
- Ladrillos: Ver materiales de construcción.
- Lámparas y tubos de iluminación eléctrica:  
Fábricas..... Clase: 2.
- Lana:
  - a) Depósito de lana y/o cardado y/o enfardamiento por medios mecánicos..... Clase: 2.
  - b) Cruda, lavaderos..... Clase: 1.
  - c) Lana limpia. Depósito y venta..... Clase: 3.
  - d) Hilados y tejidos. Ver tejidos e hilados.
  - e) Lana de vidrio. Ver tejidos e hilados, inciso f)
- Lanolina:
  - a) Elaboración..... Clase: 1.
  - b) Purificación. Ver productos químicos.
- Lápices de pastel: Ver pigmentos y colorantes.
- Látex: Ver caucho.
- Lavado y planchado de ropa: Ver ropa.

- Leche y derivados:
  - a) Pasteurización, higienización o industrialización.  
Usina de..... Clase: 2.
  - b) Leche embotellada o en sachets. Depósito  
para su redistribución..... Clase: 2.
  - c) Leches medicinales. (Irradiada, maternizada)  
Elaboración de. Ver productos medicinales.
  - d) Manteca. Fraccionamiento y envasado de  
(Elaboración se considera en el inciso a))..... Clase: 2.
  - e) Queso. Depósitos:
    - 1- Cuando la superficie del local no  
exceda de 200 m<sup>2</sup>. (La elaboración  
se considera en el inciso a))..... Clase: 3.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  - f) Tarros vacíos para contener leche, limpieza de..... Clase: 2.
  - g) Dulce de leche, Fábricas de. Anexas a usinas  
de pasteurización:
    - 1- Que ocupen hasta 20 operarios..... Clase: 3.
    - 2- Que ocupen hasta 50 o más operarios..... Clase: 2.
- Legumbres:
  - a) Frescas. Ver frutas.
  - b) Secas. Ver cereales.
- Leña: Ver combustibles sólidos.
- Letreros luminosos:

Talleres de montaje y/o reparación..... Clase: 2.
- Levaduras:
  - a) De cereales. Ver cereales.
  - b) De frutas. Ver productos medicinales.
- Libros: Depósitos. Ver papel, celulosa, cartón y similares.
- Licores: Ver inflamables.
- Ligas, Fábricas:
  - a) De goma. Ver caucho.
  - b) De tela. Ver ropa.
- Lija, papel de: Ver papel, inciso e)

- Limpieza. Artículos para:
  - a) Fábrica de enceres. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - b) De calzados, muebles, elaboración. Ver cera inciso a).
  - c) De metales. Elaboración. Ver productos químicos.
  
- Linóleo:

Fabricación..... Clase: 1.
  
- Linotipia: Ver artes gráficas.
  
- Lonas: Ver tejidos e hilados.
  
- Loza: Ver cerámica.
  
- Lubricantes:
  - a) Elaboración, recuperación, regeneración y operaciones complementarias..... Clase: 1.
  - b) Depósito:
    - 1- Cuando la cantidad no pase de 10.000 kgs..... Clase: 3.
    - 2- Cuando sobrepase dicha cantidad..... Clase: 2.
  
- Lustres: Ver ceras.
  
- Luz fluorescente. Tubos de:

Talleres de montajes y/o reparación..... Clase: 2.
  
- Macetas: Ver cerámicas o materiales de construcción fraguado hidráulico según corresponda.
  
- Madera:
  - a) Aserradero. Donde se practica el aserrado de vigas y rollizos con sierra o carro..... Clase: 1.
  - b) Aserrín. Fábricas y/o clasificación de..... Clase: 2.
  - c) Barricas o cascós:
    - 1- Fábricas y/o talleres de reparación..... Clase: 2.
    - 2- Depósitos exclusivamente..... Clase: 3.
  - d) Carpintería manual..... Clase: 3.
  - e) Carpintería mecánica. Donde se construyan Estructuras de madera de diversas índoles (muebles, puertas, cajones):
    - 1- Con potencia instalada de hasta 10 CV..... Clase: 3.

- 2- Con potencia instalada más de 40 CV..... Clase: 2.
  - 3- Demás casos..... Clase: 2.
  - f) Destilación. Ver alquitrán.
  - g) Impregnación:
    - 1- Con cresofenoles..... Clase: 1.
    - 2- Con productos bituminosos y/o demás Casos..... Clase: 2.
  - h) Tratamiento químico (eliminación de sustancias solubles en soluciones ácidas o alcalinas)..... Clase: 2.
  - i) Leña, Depósito y/o corte de. Combustibles sólidos, ver.
  - j) Terciada. Fábricas de. Ver inciso e)
  - k) Depósitos:
    - 1- Hasta 50 m<sup>3</sup> de existencia (volumen real)..... Clase: 3.
    - 2- Hasta 200 m<sup>3</sup> o más de existencia (volumen real)..... Clase: 2.
  - l) Conglomerados (aserrín, viruta) Ver papel, cartón, inciso a).
- Maltas: Ver cereales.
  - Maní: Ver cereales.
  - Maniqués. Fábricas de: Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
  - Manteca: Ver leche y derivados.
  - Máquinas y/o motores: Fábricas montaje y/o reparación. Ver metales, inciso j)
  - Marcos, Talleres de: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Marfil:
- Artículos. Fábricas de..... Clase: 3.
- Margarinas: Ver grasas.
  - Mármol, granito y cualquier otro tipo de piedra:
- a) Aserraderos. Donde se procede a la aserradura de piedra por medios mecánicos y/o manuales..... Clase: 2.
  - b) Moliendas. Ver minerales.
  - c) Talleres de marmolería y similares:
    - 1- Con potencia instalada de 10 CV..... Clase: 3.
    - 2- Con más de 10 CV de potencia instalada..... Clase: 2.
  - d) Reconstituidos. Ver materiales de construcción.



- e) Depósitos..... Clase: 3.
  - Masas:
  - a) Anexo a restaurantes y para su exclusivo consumo en el mismo local. Se considerará como integrante de la actividad principal).
  - b) Demás casos. Ver panificación.
  - Masilla: Ver barnices.
  - Matambres:
- Elaboración..... Clase: 2.
  - Material para suturas:
  - a) “Catgut” a base de tripa. Fábrica de..... Clase: 2.
  - b) Crin, seda y similares. Preparación. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Materiales de construcción:
  - a) Calcáneos (cal, cemento, yeso) Elaboración y/o molienda..... Clase: 1.
  - b) Ladrillos:
    - 1- Especiales (de máquina) Fábrica..... Clase: 2.
    - 2- Refractarios. Ver cerámica.
    - 3- Moliendas..... Clase: 2.
  - c) Compuestos, a base de ligantes de fraguado hidráulico (cámaras, caños, mosaicos, piletas, sifones, tabiques, tinas) Fábricas de artículos:
    - 1- Que ocupen 20 operarios o más..... Clase: 2.
  - d) Planchas y “bloques” aislantes. Fábricas de:
    - 2- Con ligantes de fraguado hidráulico. Ver inciso e)
    - 3- Demás casos. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - e) Hormigones y/o morteros. Preparación de (Plantas centrales de distribución)..... Clase: 3.
  - f) Depósitos nuevos o usados (incluidos artículos sanitarios), y/o implementos para la construcción en lotes cubiertos..... Clase: 3.
  - Medias: Ver tejido e hilado.
  - Medicinales. Especialidades: Ver productos medicinales.

- Menajes. Artículos de: Ver bazar.
- Metales:
  - a) Metalurgia (Beneficio de minerales)
    - 1- Pirometalurgia en general:
      - I-En gran escala, o en planta piloto  
o elaboración en escala equivalente..... Clase: 1.
    - 2- Destilación y sublimación:
      - I-En gran escala y demás casos..... Clase: 1.
    - 3- Hidrometalurgia en general:
      - I-En gran escala o en planta piloto  
o elaboración en escala equivalente..... Clase: 1.
    - 4- Electrometalurgia:
      - I-En gran escala o en planta piloto  
o elaboración en escala equivalente..... Clase: 2.
  - b) Fundición de metales no tóxicos en horno de cubilete:
    - 1- Con un horno de hasta 20 operarios..... Clase: 2.
    - 2- Hasta dos hornos y 40 operarios..... Clase: 2.
    - 3- Demás casos..... Clase: 1.
  - c) Fundición de metales no tóxicos en horno de crisol:
    - 1- Con crisoles de hasta 1 lt de capacidad total..... Clase: 3.
    - 2- Con crisoles de hasta 50 lts de capacidad  
Total y demás casos..... Clase: 2.
  - d) Fundición de metales tóxicos en horno de crisol:
    - 1- Con metales de primer uso:
      - I-Con crisoles hasta 5 lts de capacidad  
Total..... Clase: 2.
      - II-Demás casos (cuando se trabaja pieza.  
Ver clasificación de Industria y  
Depósitos)..... Clase: 1.
    - 2- Con recuperación de metales usados:
      - I-Con crisoles hasta 5 lts de capacidad  
Total..... Clase: 2.
      - II-Con crisoles hasta 50 lts de capacidad  
Total y demás casos..... Clase: 1.
      - III-En los talleres gráficos se permitirá la  
Reducción de metal de linotipo,  
Siempre que las instalaciones captadoras  
y fijadoras de humo hayan sido previamente  
aprobadas por el D.E..
  - e) Metalización:
    - 1- Por vaporización del metal..... Clase: 2.
    - 2- Por fusión en gran escala (galvanización) y en  
Pequeña escala..... Clase: 2.
    - 3- Por galvanoplastia. Ver galvanoplastia.
    - 4- Como operación subsidiaria y en pequeña  
escala, anexa a otra actividad, siempre que

- las instalaciones captadoras y fijadoras de humo hayan sido previamente aprobadas por el D.E. (Se consideran como integrantes de la actividad principal.
- 5- Por el proceso al vacío..... Clase: 2.
- f) Batido en frío, remachado:
- 1- Como operación principal (Fábrica de clavos, tachuelas, caldería)..... Clase: 1.
- 2- Chapistería:
- I-Como actividad principal..... Clase: 2.
- II-Como actividad complementaria anexo a talleres mecánicos de preparación de vehículos automotores, siempre que se instalen en sección independiente y cerrada para amortiguar los ruidos..... Clase: 2.
- g) Estampados y/o corte y/o perforado:
- 1- Con balancines:
- I-Manuales sin limitaciones de potencia y/o mecánicos hasta 5 Tn c/u. (Ver además talleres mecánicos, inciso j)), potencia instalada..... Clase: 2.
- II-Mecánica hasta 20 Tn c/u y demás casos. (Ver además Talleres mecánicos, inciso j)), potencia instalada..... Clase: 2.
- 2- Con martinets..... Clase: 1.
- h) Laminación:
- 1- Con potencia instalada hasta 10 CV y sin horno de fundición o recocido ni batido..... Clase: 2.
- 2- Con potencia instalada 100 CV..... Clase: 2.
- 3- Demás casos..... Clase: 1.
- i) Limpieza y/o pulimento (decapado. Bruñido y/u operaciones similares):
- 1- Por procedimiento químico (con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas)
- 2- Por procedimiento mecánicos (Ver inciso j))
- j) Talleres mecánicos (herrería, broncearía, hojalatería, cinguería, reparación de automotores, etc.):
- 1- Manuales o con potencia instalada hasta 10 CV..... Clase: 3.
- 2- Con potencia instalada hasta 40 CV y demás casos..... Clase: 2.
- 3- Martinets. Locales donde se trabajan los materiales haciendo uso de..... Clase: 1.
- 4- Talleres de matricería como actividad complementaria de otras industrias sin limitaciones de potencia. Con prohibiciones de instalar martinets, balancines o estampadoras..... Clase: 2.

- k) Talleres de montaje de máquinas y motores.  
Se consideran como talleres mecánicos. Ver inciso j)
- l) Trafilación. (Fábricas de alambres y artículos de)  
Ver alambres.
- m) Soldaduras. Talleres de:
- 1- Autógena..... Clase: 2.
  - 2- Eléctrica..... Clase: 3.
  - 3- Como actividad complementaria anexa a talleres mecánicos o similares con las limitaciones establecidas para los productos peligrosos utilizados..... Clase: 3.
- n) Tejidos. Ver alambres.
- o) Normalización de metales o aleaciones (tratamientos térmicos complementarios), temple revenido, recocido y similares:
- 1- En hornos continuos o en hornos planos intermitentes de hasta 5 m<sup>2</sup> de superficie total:
    - I-Con sustancias productoras de vapores tóxicos o molestos, cianuración y similares..... Clase: 2.
    - II-Demás casos..... Clase: 1.
- Mica: Ver minerales.
- Miel y similares:
- (Glucosas, melazas) Purificación y operaciones similares y fraccionamiento..... Clase: 2.
- Mimbre: Ver caña.
- Minerales:
- (No expresamente clasificados)
- a) Molienda o trituración..... Clase: 1.
  - b) Clasificación manual y granulométrica mecánica..... Clase: 2.
- Moliendas: Ver la clasificación correspondiente al material a moler.
- Mondonguerías:
- Prohibido en la ciudad..... Clase: 1.
- Montaje de automóviles o maquinarias: Fábricas, montaje y/o reparación.  
Ver metales inciso j)
- Muebles:
- a) Fábricas. Ver clasificación correspondiente

- al material empleado.
- b) Depósito de muebles usados..... Clase: 3.
- c) Talleres de lustrar. (Con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables)..... Clase: 3.
- Muñecas: Ver adornos. Artículos. Fábricas de.
- Nácar y similares (madreperla):
- a) Artículos. Fábricas de:
- 1- Confección manual o con hasta 2 CV de potencia instalada..... Clase: 3.
  - 2- Cuando ocupen más de 10 operarios y/o se empleen más de 2 CV y hasta 3 CV de potencia instalada..... Clase : 3.
  - 3- Demás casos..... Clase: 2.
- b) Moliendas..... Clase: 1.
- Nafta: Ver inflamables.
- Negro de humo:
- a) Elaboración..... Clase: 1.
- b) Fraccionamiento y/o depósito..... Clase: 2.
- Neumáticos: Ver caucho.
- Nieve carbónica: (Hielo seco) Ver casos.
- Nitratos: Ver productos químicos.
- Nitrocelulosa:
- a) Elaboración y/o depósito. Ver explosivos.
- b) Soluciones sólidas (celuloide) y similares:
- 1- Elaboración y/o depósito. Ver explosivos.
  - 2- Recuperación y/o fraccionamiento de artículos de. Con disolución..... Clase: 1.
  - 3- Fábricas de artículos, sin disolución:
    - I-Con existencia total de hasta 100 kg..... Clase: 2.
    - II-Demás casos. Ver explosivos.
  - 4- Cementos, esmaltes, lacas, similares, a base de nitrocelulosa. Elaboración de. Ver barnices, inciso a), ítem 5.
- Obleas: Ver panificación.
- Ojalado: Ver ropa.

- Óptica: Ver instrumentos.
- Orfebrería. Talleres: Ver la clasificación correspondiente a los materiales empleados.
- Ostras y similares: Valvas. Ver nácar.
- Paja: Ver caña.
- Panificación (pan, galletitas, masas y similares):

Elaboración:

- a) Que ocupen hasta 20 operarios..... Clase: 3.
- b) Que ocupen 50 o más operarios..... Clase: 2.

- Papas:

- a) Depósitos. Ver cereales.
- b) Fritas, elaboración de papas. Ver pastas alimenticias, inciso b).

- Papel, celulosa, cartón y similares:

- a) Fábricas y/o moliendas y/o empastado..... Clase: 1.
- b) Impregnación y/o recubrimiento de:
  - 1- Con parafina, goma, cola y similares:
    - I-Manuales o con potencia instalada hasta 5 CV..... Clase: 3.
    - II-Demás casos..... Clase: 2.
  - 2- Con sustancias bituminosas y derivados. Ver alquitrán.
  - 3- Demás casos (Con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables)..... Clase: 2.
- c) Pintados. Ver artes gráficas, inciso a).
- d) Papeles especiales, preparación de:
  - 1- Carbónicos..... Clase: 2.
  - 2- Sensibilizadores. Ver fotografía, inciso a), ítem 1..
- e) Papel y/o tela esmeril y/o lija. Fábricas:
  - 1- Sin molienda ni clasificación granulométrica del abrasivo..... Clase: 2.
  - 2- Demás casos. Ver minerales.
- f) Artículos. Fábricas de. (Envases, materiales de escritorio):
  - 1- Manuales o con potencia instalada hasta 5 CV..... Clase: 3.
  - 2- Con potencia instalada hasta 25 CV..... Clase: 2.
  - 3- Demás casos..... Clase: 2.
- g) Depósito únicamente:

- 1- Nuevos o limpios:
    - I-Hasta 50 m<sup>3</sup> de existencia  
(volumen real)..... Clase: 3.
    - II-Hasta 200 m<sup>3</sup> o más de existencia  
(volumen real)..... Clase: 2.
  - 2- Los libros impresos se considerarán comprendidos dentro de los apartados I, II y III.
  - 3- Sucios. En depósito cubierto y cerrado habilitados para tal fin..... Clase: 1.
- h) Talleres de enrollado y/o perforado y/o bobinado y/o picado y similares..... Clase: 3.
- Pastillas: Ver golosinas.
  - Pastos secos: Ver cereales.
  - Peines, Elaboración de: Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
  - Películas cinematográficas:
- a) Inflamables:
    - 1- Depósitos y/o talleres en los que se depositen, revelen o manipulen:
      - I-Con existencia hasta 6.000 kgs..... Clase: 2.
      - II-Demás casos..... Clase: 1.
    - 2- Oficinas de distribución. Con prohibición de efectuar manipulación alguna y con existencia hasta 1.500 kgs..... Clase: 3.
    - 3- Estudios cinematográficos..... Clase: 1.
    - 4- Fábricas, partiendo soportes virgen o recuperado. Ver nitrocelulosa, inciso b), ítem 3.
  - b) No inflamables:
    - 1- Fábricas..... Clase: 2.
    - 2- Talleres de revelación. Ver fotografías.  
En los comercios destinados a alquilar películas cinematográficas de 16 mm no inflamables, los locales anexos donde se revisen, depositen o manipulen, no serán considerados como industrias.
- Pelo: Ver cerda.
  - Perfume: Ver tocador y belleza. Producto de.
  - Petróleo: Ver inflamables.

- Pezuñas: Ver huesos.
- Pieratos: Ver explosivos.
  
- Piedras: Ver mármol.
  
- Piedras preciosas: Ver joyería.
  
- Pieles y cueros:
  - a) Frescos, salazón y/o pickelado y/o cortaduría y/o depósito..... Clase: 1.
  - b) Cueros curtidos:
    - 1- Acabado (teñido, apresto, coloración, pinturas). Talleres..... Clase: 2.
    - 2- Artículos de. Fábricas de talabartería:
      - I-Manuales y/o con potencia instalada hasta 5 CV..... Clase: 3.
      - II-Hasta 25 CV y más de potencia instalada..... Clase: 2.
    - 3- Corte y planchado de suelas..... Clase:3.
    - 4- Depósito y enfardamiento..... Clase: 2.
  - c) Pieles:
    - 1- Taller de confección y/o sobado. Ver ropa.
    - 2- Acabado. Talleres de..... Clase: 3.
    - 3- Depósitos, excluidos los anexos de venta directa al público..... Clase: 3.
  
- Pigmentos y colorantes:
  - a) Elaboración. Ver productos químicos.
  - b) Molienda y/o clasificación granulométrica:
    - 1- Con molinos a percusión o bolas. Ver minerales.
    - 2- Demás casos..... Clase: 2.
  
- Pilas secas:
  - Fábricas..... Clase: 2.
  
- Pinceles. Fábricas de: Ver cepillos.
  
- Pinturas: Elaboración y/o depósitos. Ver barnices.
  
- Pinturerías: Ver inflamables.
  
- Pirotecnias: Ver explosivos.
  
- Pizzas: Ver pastas alimenticias.



- Planchas aislantes: Ver materiales de construcción.
- Plásticos (bakelita, galita, resinas sintéticas, similares y sustitutos):
  - a) Fábricas. Ver productos químicos.
  - b) Artículos de: Fábricas de (cuando se reciba la materia prima elaborada)..... Clase: 2.
  - c) Impregnación de: Ver la clasificación correspondiente al material a impregnar.
  - d) Confección de artículos por “Molduras Electrónicas”, con telas plásticas ya elaboradas, con potencia instalada superior a ½ CV y hasta 20 operarios..... Clase: 3.
- Plegados: Ver ropa.
- Plomo: Ver materiales y “Clasificación de industrias y depósitos”.
- Plumeros: Ver cepillos.
- Pólvora: Ver explosivos.
- Polvos para hornear: Ver productos alimenticios.
- Porcelanatos: Ver cerámica.
- Productos alimenticios:

No expresamente clasificados. Preparación (povos para hornear, postres en polvo y pastas).

- a) Que ocupen hasta 20 operarios..... Clase: 3.
- b) Que ocupen hasta 50 o más operarios..... Clase: 2.

- Productos medicinales y/o veterinarios:

(No expresamente clasificados) Con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas o inflamables.

- a) Elaboración:
  - 1- En escala de elaboración. Ver laboratorios.
  - 2- En mayor escala:
    - I-Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarias sean consideradas peligrosas o insalubres..... Clase: 1.
    - II-Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarias sean consideradas incómodas o molestas..... Clase: 2.
    - III-Cuando el proceso de elaboración y actividades subsidiarias no incluyan

- operaciones peligrosas, insalubres o molestas, ni que por su magnitud puedan resultar incómodas..... Clase: 3.
- b) Depósito y/o fraccionamiento:
- 1- Con explosivos. Ver explosivos.
  - 2- Con inflamables. Ver inflamables.
  - 3- Demás casos..... Clase: 3.
- Prótesis, aparatos de: Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- Prótesis dental:
- Talleres, no anexos a consultorios..... Clase: 3.
- Quesos: Ver leche y derivados, inciso a)
- Radiografías, Películas, Placas: Ver fotografías.
- Recauchutaje: Ver caucho.
- Refractarios, materiales: Ver cerámica.
- Refrescos: Ver frutas , inciso f).
- Relojes:
- a) Fábricas. Ver metales.
  - b) Reparación y/o montaje. Talleres. Ver instrumentos.
- Repostería: Artículos para decoración de productos. Ver adornos. Artículos. Fábricas de.
- Resinas: Ver productos químicos o plásticos. Según corresponda.
- Rodados:
- a) Vehículos automotores (automóviles, camiones, motocicletas, motonetas, ómnibus).
    - 1- Talleres de:
      - I-Montaje en serie..... Clase: 2.
      - II-Reparación y/o montaje en pequeña escala. Ver metales incisos f) y j)
      - III-Desarme de vehículos en desuso y/o depósito de los mismos..... Clase: 2.
    - 2- Carrocerías para. Fábricas de y/o talleres para reparación. Ver la clasificación correspondiente a los materiales empleados y las operaciones que realicen.

- 3- Depósitos de vehículos nuevos o usados:  
 I-Hasta 100 o más m<sup>2</sup> de “Lugar de estacionamiento”..... Clase: 3.  
 Deberá mantenerse en todos los casos la estética y la higiene del lugar.
- b) Carros, carruajes, bicicletas, triciclos:  
 1- Fábricas. Ver la clasificación correspondiente a los materiales empleados y las operaciones que se realicen.  
 2- Talleres de compostura. Ver metales, inciso j) o madera, incisos d) y e) según corresponda.
- Ropa y/o sobretodos y/o pieles:
- a) Confección y/o bordado, plegado ojalado, vainillado, zurcido y/o “sobado” de pieles y/o corte de géneros.  
 Talleres de:  
 1- Manuales y/o mecánicos con potencia instalada superior a ½ CV y hasta 5 CV que ocupen 5 operarios y hasta 10 operarios..... Clase: 3.  
 2- Demás casos..... Clase: 2.
- b) Lavado y/o limpieza y/o planchado con o sin instalación de vapor (con las limitaciones establecidas para las sustancias peligrosas o inflamables). Talleres de:  
 1- Manuales o mecánicos con potencia instalada hasta 5 CV y/o con hasta 20 operarios..... Clase:3.  
 2- Mecánicos con potencia instalada de 10 o más CV..... Clase:2.
- c) Teñido. Talleres de:  
 1- Manuales sin limitación de vapor..... Clase: 3  
 2- Manuales con instalación de vapor y/o mecánicas con hasta 5 CV de potencia instalada y demás casos..... Clase: 2.
- d) Talleres de confección de bolsitas para contener cal, destinadas a recipientes para caramelos y otras golosinas:  
 1- Cuando ocupen hasta 20 operarios y/o potencia instalada de hasta 5 CV..... Clase: 3.  
 2- Demás casos..... Clase: 2.
- Rurales, artículos: Fábricas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- Sal:
- Molienda y fraccionamiento..... Clase: 2.
- Sales: Ver productos químicos.
- Sangre: Ver abonos y fertilizantes.

- Sanatorios, materiales:
  - a) Fábricas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - b) Depósitos. Ver materiales de construcción, inciso f)
- Sarnifuegos: Ver productos químicos.
- Sastrerías: Ver ropa.
- Seda:
  - a) Textil. Ver tejidos e hilados.
  - b) Para suturas. Preparación de seda..... Clase: 2.
- Semillas: Ver cereales.
- Sidra y similares:

Elaboración.

- a) Partiendo de la fruta seca y/o mosto..... Clase: 2.
- Sifones, cabezas para: Ver metales y “Clasificación de industrias y depósitos”.
- Sillas. Fábricas de: Ver papel, cartón inciso f)
- Sogas: Ver cordelería.
- Soldaduras:
  - a) Ligas. Fábricas de, fundición de.
  - b) Electrodo. Ver alambres, inciso h)
  - c) Autógena y eléctrica. Talleres de. Ver metales, inciso m).
- Sombreros:
  - a) Fielros. Fábricas de. Ver fieltro.
  - b) Confección, con los fieltros ya preparados. Talleres. Ver ropa.
  - c) De paja. Ver caña. Paja.
  - d) De papel. Ver papel. Cartón.
  - e) Hormas. Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - f) Lavado y/o planchado. Ver ropa, inciso a)
- Sombrillas: Ver paraguas.

- Suela, corte y planchado de: Ver pieles y cueros.
- Sulfatos: Ver productos químicos.
- Suturas, materiales para: Ver materiales para suturas.
- Tabacos:
  - a) Elaboración de tabacos..... Clase: 2.
  - b) Cigarrillos y cigarros. Fábricas de:
    - 1- Manuales..... Clase: 3.
    - 2- Mecánicas:
      - I-Con potencia instalada hasta y superior a 10 CV..... Clase: 2.
  - c) Tabacos únicamente. Depósitos de:
    - 1- Hasta 100 m<sup>3</sup> de existencia (vol. Real)..... Clase: 3.
    - 2- Más de 100 m<sup>3</sup> de existencia (vol. Real)..... Clase: 2.
    - 3- Cigarros. Locales destinados al estampillado de..... Clase: 3.
- Tachuelas. Fábricas de: Fábricas. Ver metales, inciso b)
- Talco:
  - a) Molienda:
    - 1- Con potencia instalada hasta 10 CV y demás casos..... Clase: 3.
  - b) Depósitos, mezcla, terminado y envasado de..... Clase: 3.
- Talleres de uso particular: Ver gabinetes.
- Tambores metálicos:
  - a) Fábricas. Ver metales.
  - b) Depósitos, únicamente y/o talleres de reparación..... Clase: 2.
- Tapicerías:
  - Talleres..... Clase: 3.
- Tarros para contener leche, limpieza de: Ver leche y derivados.
- Taxidermia:
  - Talleres..... Clase: 2.
- Té: Ver alimentos de ahorro.

- Tejas: Ver cerámicos.
- Tejidos e hilados:
  - a) Hilanderías:
    - 1- Cuando la materia prima se recibe ya depurada (sin enredo y operaciones similares)..... Clase: 2.
    - 2- Demás casos. Ver clasificación Correspondiente al material empleado.
  - b) Tejidos. Fábricas de:
    - 1- Con telares a mano..... Clase: 2.
    - 2- Con telares rectilíneos y/o circulares:
      - I-Hasta 10 CV de potencia Instalada..... Clase: 2.
    - 3- Con telares a lanzaderas o cremallera..... Clase: 2.
  - c) Apresto o impregnación de (encelado, engomado, impermeabilización). Talleres de:
    - 1- Con sustancias bituminosas. Ver alquitrán.
    - 2- Con caucho y similares. Ver caucho, inciso c)
    - 3- Con empleo de sustancias inflamables.
    - 4- Con gomas, colas, almidón..... Clase: 2.
    - 5- Demás casos. Ver productos químicos.
  - d) Talleres de teñido y/o estampado..... Clase: 2.
  - e) Hombreras. Confección de:
    - 1- Con recortes de géneros procedentes de sastrerías (deshilachado mecánico)..... Clase: 2.
    - 2- Cuando se recibe la materia prima preparada y no se procede al deshilachado..... Clase: 2.
  - f) Lonerías (lonerías, talleres), talleres de confección de artículos de lona(carpa, toldos y similares).
    - 1- Manuales y/o mecánicos con potencia instalada hasta 2 CV y demás casos..... Clase: 3.
  - g) De pajas y similares (esteras, esterillas) Ver cañas.
  - h) Fibras artificiales. Fábricas de. Ver la clasificación correspondiente a la materia prima empleada.
  - i) Depósito:
    - 1- Hasta 50 m<sup>3</sup> de existencia (vol real)..... Clase: 3.
    - 2- Hasta 200 m<sup>3</sup> y más de existencia (vol real)..... Clase: 2.
  - j) Hilo. Bobinado y/o retorcido. Talleres de..... Clase: 3.
  - k) Clasificación y recuperación de hilados limpios y subproductos de hilanderías. Talleres de..... Clase: 2.
  - l) Quemado de tejido e hilados. Talleres de..... Clase: 2.
  - m) Marcado de tejido para procedimientos manuales. Talleres de..... Clase: 3.
- Telas adhesivas: Ver tejidos e hilados.
- Terracota: Ver cerámica.

- Tintas: Ver barnices.
- Tintorerías: Ver ropa, inciso b) o tejidos e hilados, inciso d), según corresponda.
- Tinturas para el cabello: Ver tocador y belleza, productos de.
- Tipografía: Ver artes gráficas.
- Tiradores: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
- Tiza, barra de, productos de: Ver adornos, Artículos de.
- Tocador y belleza, productos de:

Elaboración:

- a) En general:
  - 1- Que ocupen hasta 20 operarios..... Clase: 3.
  - 2- Que ocupen hasta 100 o más operarios..... Clase: 2.
- b) Con líquidos inflamables (lociones, tinturas)  
Ver inflamables.
- c) Con nitrocelulosa o similares (esmaltes para uñas)  
Ver barnices.
- d) Con molienda y/o tamizado de materia prima:
  - 1- Excluidos morteros mecánicos y con potencia instalada hasta 10 CV..... Clase: 2.
  - 2- Demás casos. Ver la clasificación correspondiente a la molienda de la materia prima a moler.

- Tocinos: Ver carnes conservadas o chacinados.

- Toldos: Ver tejidos e hilados, inciso g)

- Trapos:

- a) Nuevos o limpios. Depósitos y/o clasificación y/o Secado..... Clase: 2.
- b) Sucios. Depósitos cerrados y cubiertos, habilitados especialmente para tal fin..... Clase: 2.
- c) Deshilachado. Ver estopa o tejidos o hilados, inciso según corresponda.

- Trefilación: Ver alambres.

- Triperías y/o depósito de tripa:

Cuando se utilicen frescas, prohibido en la ciudad.

- a) Lavado, secado, corte y/o cocido de tripas ya

- elaboradas, para preparación de envolturas para fiambres..... Clase: 2.
- Tubos de iluminación: Ver lámparas fluorescentes, según corresponda.
  - Turrones: Ver golosinas.
  - Utilería teatral:
- Depósitos de artículos..... Clase: 3.
- Vainillado: Ver ropa.
  - Valijas: Ver la clasificación correspondiente al material empleado.
  - Vehículos: Ver rodados.
  - Velas. Fábricas de:
    - a) Cuando se parte de grasas de animales frescas..... Clase: 1.
    - b) Cuando se emplean materias primas ya elaboradas..... Clase: 2.
  - Verduras: Ver frutas.
  - Vermouth: Ver vinos.
  - Veterinarios, productos: Ver productos medicinales.
  - Vidrios y cristales:
    - a) Elaboración excluida la molienda:
      - 1- Con hornos hasta 20 tn de capacidad total y 50 operarios y demás casos..... Clase: 2.
    - b) Artículos. Fábricas de, sin horno de fusión:
      - 1- Hasta 50 y más operarios..... Clase: 2.
    - c) Gravados, esmerilados, biselados, tallados, pulidos:
      - 1- Por vía química, siempre que las instalaciones captadoras y fijadoras de gases hayan sido previamente aprobadas por el Departamento Ejecutivo..... Clase: 2.
      - 2- Por medios mecánicos:
        - I-Por vía seca y/o húmeda..... Clase: 2.
    - d) Decorado. Talleres de..... Clase: 3.
    - e) Depósito y/o corte..... Clase: 2.
    - f) Depósito de vidrio roto (rotura de vidrios)..... Clase: 2.
    - g) Espejos. Fábrica de..... Clase: 2.
    - h) Vitraux. Fábrica de ( ver la clasificación de industria y depósitos, inciso a))..... Clase: 2.
    - i) Tratamiento químico de cristales para impedir reflejos



luminosos:

- 1- Hasta 20 operarios..... Clase: 3.
- 2- Con más de 20 operarios..... Clase: 2.

- Vinagres:

Elaboración (con las limitaciones establecidas para las sustancias inflamables)..... Clase: 2.

- Vinos y vinos compuestos:

Vermouth:

- a) Elaboración y/o pasteurización y/o filtración y/o corte y/o envasado, excluida la fermentación del mosto..... Clase: 2.
- b) Depósito y/ fraccionamiento:
  - 1- Anexos comercios minoristas de combustibles, para su expendio por litro en el local (se considerarán como integrantes de la actividad principal).
  - 2- Cuando no se utilicen equipos mecánicos..... Clase: 3.
  - 3- Con equipos mecánicos de potencia instalada hasta 10 CV y demás casos..... Clase: 2.

- Vulcanización: Ver caucho.

- Yerba mate: Ver alimentos de ahorro.

- Yerbas medicinales:

- a) Molienda..... Clase: 2.
- b) Fraccionamiento y envasado..... Clase: 3.
- c) Depósitos:
  - 1- Hasta 50 m<sup>3</sup> de existencia (volumen real)..... Clase: 3.
  - 2- Hasta 200 m<sup>3</sup> o más de existencia (volumen real)..... Clase: 2.

- Yesería y yeso: Ver materiales de construcción.

- Yute: Ver tejidos e hilados.

- Zapatillera y zapatos: Ver calzados.

- Zinguerías: Ver metales, inciso j)

- Zurcidos. Talleres de: Ver ropa.

6.10. TOPINIMIA.

En los loteos el propietario deberá utilizar, para la designación de las calles, nombres castizos y que se refieran a motivos de la zona, personas fallecidas dignas de recordar o a la historia del país.

La Municipalidad no aceptará los nombres propuestos por el loteador si no los considera convenientes, y dará, en última instancia, las denominaciones definitivas.

6.11. DE LOS CASOS NO PREVISTOS EN ESTE CÓDIGO.

Los casos no previstos en este Código o que por su naturaleza especial pudieran constituir excepción a lo prescripto por el mismo, serán remitidos por la Oficina Técnica Municipal a la Comisión del Código a los fines de que esta, previo estudio y consideración de los antecedentes, eleve informe para su consideración por parte del Intendente Municipal.

**CAPITULO VII**

**REQUISITOS PARTICULARES DE CABAÑAS Y  
CATEGORIZACION**

- 7.1. ALCANCE
- 7.1.1 Todo emprendimiento de cabañas, individual y/o agrupadas en Complejo, estará sujeto a las disposiciones del presente capítulo y a la normativa de la ley provincial N° 6843 y decreto reglamentario N° .../2000, en cuanto resulte compatible con la presente.
- 7.1.2. DEFINICION
- 7.1.2.1 CABAÑAS – COMPLEJO DE CABAÑAS.
- 7.1.3.1 SUPERFICIE MINIMA  
Para la construcción de una cabaña individual o un complejo de cabañas deberá contar con una superficie de terreno no inferior a 3.500,00 mts.<sup>2</sup> y un F.O.S. de 0,25.
- 7.1.3.2. DISTANCIAS Y RESERVORIOS.  
La distancia mínima entre unidades de cabañas, será de 14 mts. Todo complejo deberá contar con un reservorio de agua potable (cisterna), de una capacidad mínima de 700 litros por unidad.
- 7.1.3.3 LOCALIZACION  
La localización y/o ubicación de una cabaña o complejo de cabañas deberá ajustarse a las incompatibilidades generales regladas para todo emprendimiento individual o de conjunto habitacional.
- 7.1.3.4. ZONAS  
Para la implementación de una cabaña se tendrá en cuenta lo legislado en particular para cada zona, haciendo especial referencia a retiros medianeros, alturas máximas, retiros de línea de fondo, etc. Sin perjuicio del resto de prescripciones.
- 7.1.3.5 SUBDIVISION  
Los complejos de cabañas una vez que resultaran aprobados en sede municipal, no podrán ser subdivididos.

## NORMAS DE TRATAMIENTO DE EXCRETAS EN VIVIENDAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS – INSTALACIONES INTRADOMICILIARIAS, PARA LA CUENCA DEL LAGO SAN ROQUE.

### 1.- INTRODUCCIÓN:

La contraparte provincial solicitó a la Unidad Sub-ejecutora Provincial de Córdoba, del componente Estructuras Institucionales del manejo de Cuencas Hidrográficas del Programa Desarrollo Institucional Ambiental (P.R.O.D.I.A.) y en particular a este Consultor. Normas de tratamiento de Excretas en Viviendas Individuales y Colectivas, ubicadas dentro de la Cuenca del Lago San Roque, por ser el experto sanitario-ambiental del Núcleo.

Esas normas serán de importancia para completar el tratamiento de residuos cloacales líquidos en zonas donde no disponga de redes de colectoras, ya sea por no cumplir con factibilidad técnica y económica o no estar incluidas en la primera etapa constructiva de los proyectos programados en la Cuenca, de sistemas de recolección, transporte y tratamiento de líquidos residuales.

### 2.- ANTECEDENTES.

Para la confección de las presentes Normas se han tenido en cuenta los siguientes antecedentes:

- “Normas de estudio, criterios de diseño y presentación de proyectos de desagües cloacales para localidades de hasta 30.000 habitantes” del C.O.F.A.P. y S. Actual Ente Nacional de Obras Hidráulicas de Saneamiento. E.N.O.S.A.-1993.
- “Construcción e instalación de fosas sépticas – Normas Brasileira de A.B.T.N.” – 1982.
- “Tanques sépticos, con cocimientos actuales” – José M. De Azevedo Netto – Artículo de la Revista Engenharia Sanitaria – Abril/Marzo 1985.
- “Tratamiento y disposición de excretas en viviendas individuales y colectivas”, de este Consultor- Capítulo 13 del Manual del Curso de “Técnicas de Diseño de sistemas de alcantarillado” del S.N.A.P., actual E.N.O.H.S.A., curso para Especialistas desarrollado en Olavaria – Provincia de Buenos Aires – 1983/84.

### 3.- OBJETIVOS.

3.1.- El área de aplicación obligatoria corresponde a las nuevas edificaciones ubicadas dentro de la cuenca Alta del Río Suquía, denominada Cuenca del Lago San Roque.

3.2.- Las Normas establecen las condiciones exigibles para el diseño, construcción, operación y mantenimiento de sistemas de tratamiento de

excretas y disposición del efluente final, en zonas especialmente donde no existan redes de recolección de esos desechos contaminantes.

#### 4.- CONDICIONES GENERALES.

4.1.- Las Normas corresponden básicamente a líquidos cloacales domésticos y a los biodegradables producidos en procesos industriales, edificios públicos, comercio, escuelas, hospitales, hoteles, hosterías, restaurantes, etc., en casos específicos y plenamente justificados.

4.2.- No debe producir contaminación en el suelo, especialmente la capa freática y las subterráneas y particularmente las que puedan drenar a cursos de aguas afluentes al Lago San Roque o las destinadas a consumo humano.

4.3.- El sistema tampoco deberá producir olores desagradables, insectos u otros problemas al medio-ambiente.

4.4.- Deberá disponer de un servicio domiciliario de agua potable, ya sea de una red distribuidora o de perforaciones correspondientes a aguas subterráneas.

4.5.- El diseño e implantación del tratamiento de excretas de viviendas individuales o colectivas en el predio, debe realizarse para su conexión sin problemas a una futura red de colectoras de la zona.

4.6.- No debe aceptarse la descarga de desagües pluviales al sistema.

4.7.- El sistema de tratamiento adoptado deberá ser consecuencia de un estudio técnico y económico exhaustivo y no provocar problemas ambientales a predios linderos.

#### 5.- SISTEMA DE TRATAMIENTO: CÁMARA SÉPTICA.

5.1.- Características de las Cámaras Sépticas.

5.1.1.- Es un tanque o reactor biológico en donde se produce un escurrimiento horizontal y continuo del líquido cloacal y residual de la o las viviendas que están dentro del predio con servicio de agua. En ese tanque se produce un tratamiento primario, en donde se realiza conjuntamente la separación de los sólidos livianos y sedimentables y su descomposición en medio anaeróbico.

5.1.2.- Por ser un tratamiento primario, el efluente de las cámaras sépticas provocará contaminación ambiental teniendo en cuenta especialmente el remanente de sólidos (totales, suspendidos y sedimentables), demanda bioquímica de oxígeno(DB05), coliformes (totales y fecales), huevos de parásitos, grasas, aceites, eventualmente metales pesados y particularmente nutrientes (nitrógeno y fósforo). De allí la necesidad de complementarlas con disposición posterior de ese efluente en el predio.

5.1.3.- Es un sistema de tratamiento intradomiciliario económico para viviendas de hasta doscientas cincuenta (250) personas y especialmente hasta veinticinco (25) usuarios.

5.2.- Eficiencias separadas en reducción de contaminantes:

- Sólidos totales: de 25% a 40%
- Sólidos suspendidos: de 50% a 80%
- Sólidos sedimentables: de 85% a 95%
- Demanda bioquímica de oxígeno (DB05): de 30% a 50%
- Aceites y grasas: de 70% a 85%
- Coliformes fecales: de 50% a 70%.

5.3.- Dimensionamiento de cámaras sépticas.

5.3.1.- Cámaras sépticas de volumen prismático

- Para el diseño deberán adoptarse las dimensiones establecidas en la tabla de los detalles en la figura 1 para las cámaras de base rectangular.
- La categoría, función del número de usuarios de las viviendas individuales colectivas, deberá ser el indicado por la autoridad competente cuando se presente la documentación del proyecto de las mismas, para la aprobación de su construcción.
- El caudal del diseño  $Q$  ( $m^3/s$ ) deberá ser el máximo afluente a la cámara, que varía entre 1.200  $m^3/d$  para la primera categoría, N° 1 (la más frecuente) y 45.000  $m^3/d$  para la última categoría, N° 14 considerando que el aporte unitario ( $m^3/d$  usuario) disminuye a medida que aumenta el número de usuarios entre categorías.
- El lapso de retención hidráulica  $t$  (d) en el volumen  $v$  ( $m^3$ ) de la cámara, varía entre un máximo de 1,5 d para la primera categoría y un mínimo de 1,0 d para la última por la misma causa referida al caudal  $Q$ .
- Cada cámara estará constituida por dos sectores: el superior o líquidos,  $V$  ( $m^3$ ) y el inferior o tolva de lodos,  $V1$  ( $m^3$ ) En el volumen líquido se desarrollan los procesos unitarios de decantación y de digestión de la fase sólida. En la tolva de lodos se depositan y almacenan los sólidos digeridos.

- El volumen líquido  $V=Q.t=L.B.H$  ( $m^3$ ) deberá ser el indicado en la tabla para cada categoría de usuarios siendo las siguientes dimensiones (también especificadas en la tabla)

$L$ = longitud total de la cámara base rectangular (m)

$B$ = ancho constante de la cámara (m)

$H$ = altura del volumen líquido  $V$ . (m)

- El volumen  $V_1$  de la tolva de lodos determinado en la tabla, es función de la contribución media diaria de lodo fresco, estimada en  $0.001 m^3/d$ , usuario, al número de usuarios ( el máximo de cada categoría), a un coeficiente  $K=0.25$  de reducción de esa contribución durante el proceso y por el período mínimo entre dos limpiezas sucesivas del lodo depositado (efectuadas por tanques atmosféricos), que se estima como mínimo en 300 días.
- Hay dos variantes de cámaras sépticas prismáticas: de cámara única con un solo compartimiento o cámara en serie, la de decantación seguida de la digestión. Para la categoría N° 1 y eventualmente la N° 2, se puede utilizar la cámara de un solo compartimiento y para las restantes deberá adoptarse la de dos compartimentos, siendo:

$L_1=2/3L$ = longitud del compartimiento inicial o de decantación (m)

$L_2=1/3L$ = longitud del compartimiento final o de digestión (m)

- La sección del pasaje del flujo a través del muro transversal que divide ambos compartimentos (de espesor no inferior a 0.15 m), deberá ser igual a n.a.b., que variará entre 5% y 10% de la sección transversal líquida  $H.B.$  ( $m^2$ ), siendo:

$n$ = número de orificios practicados en el muro (valor mínimo a 1).

$a$ = altura de cada orificio, no inferior a 0.10 m

$b$ = ancho de cada orificio (m)

- Las siguientes condiciones deberán cumplirse en las cámaras.

El ancho  $B$  deberá ser igual o menor a  $2H$  y su valor mínimo, de 1.20 m y máximo de 2.50 m



El valor mínimo de la altura líquida  $H$  del volumen  $V$ , deberá ser de 0.80 m y el máximo de 1.80 m

La relación entre la longitud  $L$  de la cámara y su ancho constante  $B$ , deberá estar comprendido 2 y 4.

- En cada compartimento se deberá proyectar una cámara de inspección con tapas de cierre hermético, ubicadas a nivel de terreno en el eje longitudinal y sobre la ubicación de las chicanas de ingreso y salida. Podrán ser circulares o rectangulares, de diámetro o lado inferior a 0.60 m. En las cámaras de compartimiento único se adopta una sola cámara de inspección.
- La tolva de lodos tendrá el mismo ancho constante  $B$  (m) de la cámara. La solera estará constituida por dos tramos: el horizontal de longitud  $L=0.60$  m, anexo al muro frontal inicial y el inclinado de longitud  $L'' = L-L'$  (m) y pendiente mínima del 10%. Esta determina la decreciente hasta un valor nulo al final (en la salida)
- La ventilación de la cámara séptica deberá ser la correspondiente al sistema de viviendas, ubicada exteriormente a la misma.

5.3.2.- Para el diseño de cámaras sépticas de forma cilíndrica (aplicadas a las categorías de menor número de usuarios) deberá observarse las siguientes condiciones:

- El volumen  $V(m^3)$  deberá ser el determinado por la autoridad competente y especificada en la tabla.
- Los detalles de una cámara cilíndrica están indicados en la figura 2.
- El diámetro interno mínimo deberá ser  $D=1.10$  m
- La profundidad útil deberá ser  $H=1.10$  m
- El diámetro  $D(m)$  deberá ser no superior a  $2H$  (m)
- La aplicación de esta variante deberá estar condicionada a aspectos constructivos, a las características del subsuelo y a nivel freático.
- En las cámaras, salvo la categoría 1, deberán diseñarse dos accesos con tapa de cierre de tapa hermética, que permitan la desorbetrucción de los conductos de entrada

y salida. Para la categoría 1 se proyectará únicamente la de entrada.

#### 5.4.- Localización de cámaras sépticas.

Se establecen las siguientes distancias mínimas a objetos, obstáculos o hechos en superficie, que deberán ubicarse las cámaras sépticas y el sistema de disposición final:

- Edificaciones: 1.50 m
- Límites de propiedad: 1.50.
- Pozos o perforaciones de agua: 10.00 y 30.00 m para suelos arenosos y/o pedregosos.
- Cursos de agua o represas: 7.50 m
- Cañerías de agua: 3.00 m
- Caminos, senderos: 1.50 m
- Árboles: 3.00 m

5.5.- Para más de 25 usuarios (categoría 5) y si las condiciones del subsuelo lo permiten se podrán reemplazar las cámaras sépticas por pozos Imhoff (de cámaras superpuestas) El diseño y construcción deberá efectuarse de acuerdo al numeral 11.5. de las “Normas de estudio, criterios de diseño y presentación de proyectos de desagües cloacales para localidades de hasta 30.000 habitantes” del Consejo Federal de Agua Potable y Saneamiento, C.O.F.A.P. y S., actual Ente Nacional de Obras Hidráulicas de Saneamiento (E.N.O.H.S.A.)

#### 5.6.- Usuarios no domésticos.

El proyectista deberá calcular la población equivalente originada en afluentes no domésticos, a fin de conocer la categoría que debe ser aprobada por la autoridad competente.

Un aspecto básico a tener en cuenta para aplicar cámara séptica es conocer las características del líquido a tratar, verificando especialmente el contenido de inhibidores de los procesos que se desarrollan.

6.- DISPOSICIÓN FINAL DEL EFLUENTE DE CÁMARAS SÉPTICAS.

6.1.- Criterios generales para su selección.

6.1.1.- El efluente de cámaras sépticas deberá ser dispuesto dentro del predio donde están ubicadas las viviendas individuales o colectivas.

6.1.2.- Los métodos de disposición del efluente de cámaras sépticas deberán adoptarse en base a la capacidad de absorción del subsuelo en el predio,  $p$  (L/d.m<sup>2</sup>).

Entonces para:

- $p$  mayor o igual a 40 L/d.m<sup>2</sup>: pozo absorbente.
- $p$  entre 20 y 40 L/d.m<sup>2</sup>: infiltración sub-superficial.
- $P$  igual o menor a 20 L/d.m<sup>2</sup>: precolación sub-superficial.
- En caso de no poder aplicar esas técnicas, únicamente se podrá reemplazarlas en casos excepcionales con filtros anaeróbicos, cuando la temperatura media del aire en el mes más frío del año sea mayor a 12°C. Para ello se deberá aplicar el numeral 7.5.5. (filtros anaeróbicos de las Normas de E.N.O.H.S.A., indicadas anteriormente)

6.1.3.- En el numeral 8 se especifica el ensayo de determinación de la capacidad de absorción o permeabilidad del subsuelo,  $p$  (L/d.m<sup>2</sup>), en donde se proyectará la disposición del efluente de cámaras sépticas.

En la figura 8 se represente la curva y detalles para la determinación del coeficiente de infiltración  $p$  (L/dm<sup>2</sup>)

En el numeral 9 se establecen las fajas de variaciones del coeficiente de infiltración  $p$ (L/dm<sup>2</sup>), en función de la constitución probable del subsuelo, que servirán para el prediseño.

6.2.- Pozos absorbentes.

6.2.1.- Es una excavación generalmente de volumen cilíndrico, en donde se realiza la disposición final del efluente de un tanque séptico para su infiltración subterránea en terrenos permeables.

6.2.2.- El diámetro interior mínimo deberá ser  $D=0.90$  m y el máximo  $D=2.50$  m.

6.2.3.- La profundidad útil  $H$  (m) dependerá del espesor del subsuelo permeable y además del nivel freático máximo que deberá estar como mínimo, a 0.60 m del fondo del pozo absorbente.

- 6.2.4.- Las dimensiones de los pozos absorbentes deberán cumplir las siguientes especificaciones:
- Cuando la capacidad de absorción  $p$  sea superior a 40 L/d.m<sup>2</sup>, deberá adoptarse uno o más pozos absorbentes.
  - El volumen líquido total de los pozos absorbentes  $V_p(m^3)$ , estará comprendido entre un mínimo  $V(m^3)$  y un máximo de  $2V(m^3)$  siendo  $V(m^3)$  igual al volumen líquido establecido en la tabla para la correspondiente cámara séptica adoptada.
  - La superficie útil de absorción será la de las paredes laterales y la del fondo absorbente.
- 6.2.5.- Cuando el volumen útil  $V(m^3)$  no pueda cumplir lo estipulado en el punto 6.2.4., se podrán proyectar dos o más pozos de absorción, con distancias mínimas entre parámetros de las excavaciones de 7.50 m. La distancia entre la salida de la cámara séptica y el ingreso al pozo absorbente, no deberá superar los 3.00 m..
- 6.2.6.- El fondo del pozo deberá ser cubierto con grava, piedra partida o cascotes, de tamaños entre 30 mm y 70 mm, con un espesor no inferior a 0.50 m.
- 6.2.7.- Los pozos absorbentes deberán tener paredes de mamposterías de ladrillos o bloques de hormigón, asentados con juntas libres. También se podrán emplear placas prefabricadas con orificios convenientemente separados. Cuando las características del subsuelo lo impongan, el pozo tendrá una estructura interior resistente.
- 6.2.8.- La cubierta deberá materializarse mediante una estructura resistente de hormigón armado de 0.20 m de espesor mínimo, que se apoyará sobre un anillo o brocal. Contendrá una tapa de limpieza sellada herméticamente de 0.30 x 0.30 m, pudiendo tener sobre la misma una capa de 0.30 m de espesor.
- 6.2.9.- El pozo absorbente deberá contar con una ventilación protegida y separada de 100 mm de diámetro, la que se elevará 0.50 m sobre todo obstáculo ubicado en un entorno de diámetro de 4 m.
- 6.2.10.- En la figura 3 se indican los detalles constructivos.
- 6.2.11.- En la figura 4 se especifican las características y dimensiones de un pozo absorbente prismático a aplicarse si el espesor del suelo permeable no permite diseñar uno cilíndrico.
- 6.3.- Campos de infiltración sub-superficial.

- 6.3.1.- Son zanjas destinadas a recibir el efluente de cámaras sépticas, a través de tramos de cañerías convenientemente instaladas para permitir su infiltración a las capas sub-superficiales del terreno donde se ubican.
- 6.3.2.- En las zanjas excavadas con profundidades entre 0.60 m y 1.00 m y con anchos entre 0.60 m y 1.00 m, deberán colocarse los tramos de cañerías envueltos en mantos de piedra partida, grava o material semejante. Sobre ese manto se aplicará papel embreado o bolsas de papel para cemento.
- 6.3.3.- Los caños se deberán instalar con juntas abiertas y separación de 0.01 m entre topes, sobre las cuales se colocarán pedazos de material embreado o tejas cerámicas para evitar el ingreso de material en su interior.
- 6.3.4.- El campo deberá tener como mínimo 2 (dos) zanjas de infiltración, con separación mínima de 2 (dos) m entre los laterales de dos zanjas consecutivas.
- 6.3.5.- El diámetro nominal de la cañería deberá ser de 100 mm., la pendiente entre 0,2 y 0,4% y llevará orificios de 1 cm de diámetro, separados 0.10 a 0.15 m alternativamente en la mitad inferior de su sección.
- 6.3.6.- La cañería deberá estar envuelta completamente en un manto de piedra partida, grava o cascote de tamaño entre 10 y 60 mm., el espesor será como mínimo de 0.10 m sobre el caño y 0.20 m debajo del mismo. El relleno sobre el manto deberá efectuarse con el material sobrante de la excavación con espesores que variarán entre 0.20 y 0.50 m.
- 6.3.7.- El cálculo de la longitud de zanja requerida con infiltración efectiva se deberá realizar considerando el caudal afluente  $Q(m^3/d)$ , de tabla, el coeficiente de infiltración  $p (L/d.m^2)$ , determinado según los numerales 8 y 9 y la profundidad efectiva  $h (m)$ , que se entiende como altura comprendida entre el nivel líquido dentro de la cañería y el fondo de la zanja. Para ese cálculo se deberán considerar las dos caras laterales infiltrantes efectivas, teniendo en cuenta que el fondo de la zanja no contribuirá por oclusión de sus poros.
- 6.3.8.- El campo de infiltración deberá complementarse con una cámara de distribución y cámara de enlace en cada extremo de las zanjas. No deberá existir en su entorno vegetación de raíces largas y/o árboles. En su superficie deberá implantarse vegetación con raíces cortas adaptables al clima local.
- 6.3.9.- Los detalles constructivos están indicados en la figura 5.
- 6.4.- Campo de precolación superficial o zanjas filtrantes.
- 6.4.1.- Se deberán aplicar donde la capa superficial es poco permeable y no se puedan diseñar campos de infiltración. El efluente final deberá ser derivado a un pozo absorbente final para su recirculación a la cámara séptica, derivación con camiones atmosféricos o riego dentro del predio.

- 6.4.2.- El campo de zanjas filtrantes consta de tres sectores ubicados en una excavación común:
- Zanja superior con cañería distribuidora envuelta en material grueso (grava, piedra partida o cascotes)
  - Zanja intermedia o de precolación para filtrar el líquido drenado desde la zona superior, compuesta por un manto de arena.
  - Zanja inferior con cañería colectora también envuelta en material grueso que funciona como galería filtrante.
- 6.4.3.- La zanja superior tiene las mismas características y dimensiones de la zanja infiltrante
- 6.4.4.- La zanja inferior también tiene iguales características que la zanja superior. Difieren en que no lleva la cubierta de papel embreado entre las zonas intermedias e inferiores. Además los orificios están ubicados en la mitad superior o de la sección de la cañería y el espesor del manto grueso debajo de la misma deberá ser de 0.10m..
- 6.4.5.- El manto de arena intermedio deberá tener una granulometría máxima de 6 mm., tamaño efectivo de 0.5 mm y coeficiente desuniformidad no superior a 4. El espesor del manto deberá ser 0.50 m
- 6.4.6.- La profundidad total de la excavación deberá ser de 1.2. a 1.5. m. El ancho de su base de 0.50 m y la distancia mínima del fondo hasta el nivel máximo de la capa freática de 0.60 m
- 6.4.7.- El Campo con zanjas filtrantes deberá tener como mínimo dos ramales, cada uno con los tres sectores anteriormente especificados. Se deberá proyectar una cámara de enlace en el inicio de la cañería distribuidora de cada ramal. En el extremo opuesto se deberá construir una cámara común a las cañerías de distribución y colectora de cada ramal (para la primera servirá de ventilación bloqueando la mitad inferior de su sección en el extremo)
- 6.4.8.- El diseño se deberá efectuar considerando un coeficiente de infiltración  $p=35$  L/d.m<sup>2</sup> y un área A (m<sup>2</sup>) igual al manto de precolación intermedio de arena. La longitud total útil no deberá ser menor a 6.00 m por usuario y la longitud máxima de cada ramal (con infiltración) deberá ser de 40.00 m.
- 6.4.9.- Los detalles de un campo de precolación están especificados en la figura 6. Incluyen los correspondientes a la cámara distribuidora de caudales a los ramales u las cámaras de enlace común a ambas cañerías.
- 6.4.10.- Cuando el coeficiente de infiltración no sea inferior a  $p=90$  L/d.m<sup>2</sup> (suelos arenosos) y el nivel freático estuviere cercano a la superficie, se puede reemplazar al pozo absorbente por un campo de precolación, con zanjas

distribuidoras y colectoras separadas vertical y horizontalmente. La separación horizontal deberá estar comprendida entre 1.00 y 1.50 m como mínimo. Los detalles indicados en la figura 7.

7.- DISPOSICIONES GENERALES.

7.1.- El excedente del efluente final deberá disponerse dentro del predio donde está ubicadas las viviendas (individuales y colectivas) o los establecimientos industriales, hospitales, escuelas, etc. Esa condición deberá ser fundamental para la aprobación por la autoridad competente de la documentación del proyecto presentada para nuevas construcciones. De lo contrario ante la imposibilidad de aplicar las presentes normas deberá rechazarse el proyecto de construcción.

7.2.- Para edificaciones existentes a la vigencia de las presentes normas, la autoridad competente tendrá la facultad de exigir su cumplimiento, si así lo considerare, para preservar el medio ambiente del entorno al predio o de descarga a afluentes a cursos de agua que aportan al Lago San Roque.

7.3.- La extracción de lodos digeridos y depositados en las tolvas de barro, de las cámaras sépticas o en pozo absorbente, deberá efectuarse como máximo cada dos (2) años entre limpiezas consecutivas. Esa descarga deberá hacerse con tanques atmosféricos y el destino final de esos barro será una planta especial de tratamiento, fiscalizada por la autoridad competente.

En las normas de E.N.O.H.S.A. (ex C.O.F.A.P. Y S.), referidas anteriormente, hay un “diseño típico” para el tratamiento exclusivo del contenido de tanques atmosféricos, que operan en un radio servido, evitando problemas ambientales.

8.- DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ABSORCIÓN DEL TERRENO.

8.1.- Descripción del ensayo de infiltración,  $p$  (L/d.m<sup>2</sup>)

8.2.- En tres puntos del terreno en donde se dispondrá el efluente de la cámara séptica, deberán ser efectuadas excavaciones verticales con dimensiones suficientes para permitir la realización del ensayo de infiltración.

En el fondo de cada una de esas tres excavaciones, se abrirá un orificio de base cuadrada, de 0.30 m de lado y de 0.30 m de profundidad.

8.3.- En el caso de pozos absorbentes, la profundidad de la excavación será variable, pudiendo ser determinada a partir de un predimensionamiento aplicando coeficientes de infiltración  $p$  (L/d.m<sup>2</sup>), según la constitución probable del suelo, de acuerdo al numeral 9. Para el diseño se adoptará el promedio.

8.4.- En el caso de campos con zanjas de infiltración, la profundidad de excavación deberá estar comprendida entre 0.80 y 1.00 m.

8.5.- La selección de campos absorbentes o zanjas de infiltración, dependerá del nivel máximo de la capa freática.

8.6.- En los lados y el fondo del orificio se deberá raspar las asperezas, retirando el material suelto. A continuación se cubrirá el fondo del orificio con una capa de grava, de tamaños entre 4.8 mm y 12.5 mm..

8.7.- En el primer día del ensayo, se deberá mantener llenos los orificios con agua durante 4 horas.

8.8.- En el día siguiente, deberá llenarse el orificio con agua y esperar que la misma se infiltre totalmente.

8.9.- Llenar nuevamente los orificios con agua hasta una altura de 15 cm.. Luego cronometrar el tiempo que tarda en bajar de esa altura a 14 cm., en cada orificio. Si el tiempo en bajar 1 cm de agua fuere menos de 3 minutos, hay que rehacer el ensayo cinco veces, adoptando el tiempo  $t$  (min.) de la quinta medición.

8.10.- Con los tiempos  $t$  (min.) determinados en 8.9., se obtendrán los coeficientes de infiltración del suelo  $p$  (L/d.m<sup>2</sup>), adoptando el menor de los coeficientes calculados.

Según norma brasilera el coeficiente de infiltración es  $p=490(t+2,5)$ , en (L/d.m<sup>2</sup>), siendo  $t$ (min.) = tiempo determinado en el ensayo.

El valor de  $p$  (L/d.m<sup>2</sup>), se podrá también determinar aplicando la curva de la figura 8, que incluye detalles y dimensiones de un orificio para un ensayo.



8.11.- Una variante del ensayo es excavar con una pala “vizcachera” de 30 cm de diámetro, con las recomendaciones de los numerales 8.5. a 8.8.. Llenar el pozo hasta una altura de 19 cm., cronometrando el período del tiempo necesario de bajada del nivel de agua de 1.3 cm. ( de 19 a 17.7 cm.). Cuando fuera menor a 3 (tres) minutos, hay que rehacer el ensayo cinco veces, adoptando el tiempo del quinto ensayo. A continuación se aplica lo establecido en 8.10..

8.12.- La determinación del área de infiltración del suelo, se realiza con la expresión:

- $A=Q/p$ =área de infiltración ( $m^2$ ), requerida en pozos absorbentes, donde el caudal de diseño  $Q$  ( $m^3/d$ ) es el especificado en la tabla, para la cámara séptica adoptada según sea su categoría.

9.- POSIBLES GAMAS DE VARIACIÓN DE COEFICIENTES DE INFILTRACIÓN, SEGÚN CONSTITUCIÓN PROBABLE DEL SUELO.

- $p$  menor a 20 L/d. $m^2$ : Rocas y arcilla compactadas, que varían entre rocas alteradas y arcillas medianamente compactas.
- $p$  entre 20 y 40 L/d. $m^2$ : Arcillas medianamente compactas, variando a arcillas escasamente arenosas.
- $p$  entre 40 y 60 L/d. $m^2$ : Arcilla arenosa, variando a arenas arcillosas.
- $P$  entre 60 y 90 L/d. $m^2$ : Arena poca arcillosa, o suelo arenoso con humus, variando a suelos constituidos predominantemente de arenas.
- $P$  mayor a 90 L/d. $m^2$ : Arena bien seleccionada y limpia, variando a arena gruesa con canto rodado.

Los valores arriba especificados de  $p$  (L/d. $m^2$ ), corresponden a suelos no saturados.