

# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LA CUMBRECITA



# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LA CUMBRECITA

## ÍNDICE

### CAPÍTULO 1

<b>1.1 NORMAS GENERALES</b>	Pág. 11
1.1.1. Título	Pág. 11
1.1.2. Alcances y ámbito de vigencia del Código de Edificación y Zonificación	Pág. 11
1.1.3. Obligatoriedad del código	Pág. 11
1.1.4. Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal	Pág. 11
1.1.5. De la publicación y aplicación	Pág. 12
1.1.6. Redacción del Código de Edificación y Zonificación	Pág. 12
1.1.7. Definiciones	Pág. 12
1.1.7.1. Abreviaturas	Pág. 17
<b>1.2 TRAMITACIONES Y AUTORIZACIÓN COMUNAL</b>	Pág. 17
1.2.1. Tramitación y aprobación de planos	Pág. 17
1.2.2. Solicitud de permiso de construcción	Pág. 17
1.2.3. Trabajos que requieren Aviso de Obra	Pág. 18
1.2.4. Trabajos que no requieren permiso ni Aviso de Obra	Pág. 18
1.2.5. Emergencias	Pág. 18
1.2.6. Otorgamiento de autorización comunal	Pág. 18
1.2.6.1. Permiso de edificación	Pág. 18
1.2.6.2. Modificaciones de planos aprobados	Pág. 19
1.2.6.3. Obras a ejecutar por etapas	Pág. 19
1.2.6.4. Inexactitudes en los documentos exigidos	Pág. 19
1.2.6.5. Permiso de demolición	Pág. 19
1.2.6.6. De la aprobación del expediente	Pág. 20
1.2.7. De la documentación	Pág. 20
1.2.7.1. Los documentos para la tramitación	Pág. 20
1.2.7.2. Disposiciones generales para la tramitación	Pág. 20
1.2.7.3. Documentos necesarios para la tramitación	Pág. 20
1.2.7.4. Existencia de documentación en obra	Pág. 21
1.2.7.5. Obligación del propietario de conservar la documentación Aprobada	Pág. 21
1.2.8. Obras realizadas sin autorización Comunal	Pág. 21
1.2.8.1. Obras conforme a Resolución	Pág. 21
1.2.8.2. Obras no conforme a Resolución	Pág. 21
1.2.9. De los planos	Pág. 21
1.2.9.1 Escalas métricas reglamentarias	Pág. 21
1.2.9.2 Planos	Pág. 22
1.2.9.3. Detalles técnicos imprescindibles en planos	Pág. 22

1.2.9.4. Tamaño y ubicación de la carátula, colores y leyendas	Pág. 22
1.2.9.5. Destino de los planos	Pág. 23
1.2.10. De los trámites para concesión del permiso y ejecución de obras	Pág. 23
1.2.10.1. Entrega de documentos aprobados	Pág. 23
1.2.10.2. Incomparecencia de los interesados	Pág. 23
1.2.10.3. Tiempo de validez del permiso otorgado	Pág. 23
1.2.10.4. Tiempo de ejecución de obra	Pág. 23
1.2.11. De los profesionales y empresas	Pág. 24
1.2.11.1. Obligación general	Pág. 24
1.2.11.2. Responsabilidades comunes a los profesionales y empresas	Pág. 24
1.2.11.3. Inscripción de profesionales y empresas	Pág. 24
1.2.11.4. Cambios de domicilio	Pág. 24
1.2.11.5. Cambio de profesionales o empresas	Pág. 24
1.2.11.6. Retiro de profesionales o empresas	Pág. 25
1.2.12. Aplicabilidad	Pág. 25
1.2.13. Proyectos aprobados	Pág. 25
<b>1.3. INSPECCIONES DE OBRA</b>	Pág. 25
1.3.1. Significado de las inspecciones	Pág. 25
1.3.2. De las constancias de las inspecciones	Pág. 26
1.3.3. Inspecciones de obras periódicas	Pág. 26
1.3.4. Inspecciones ambientales	Pág. 26
1.3.4.1. Demolición de las obras en contravención y trabajos de emergencia	Pág. 26
1.3.5. Inspección final	Pág. 26
1.3.6. Inspección final de obra no concluida	Pág. 27
1.3.7. Extensión del certificado de inspección final	Pág. 27
1.3.8. Certificado final de obra con plazo	Pág. 27
1.3.9. Obras no finalizadas y que obstaculicen la vía pública	Pág. 27
1.3.10. Control Comunal	Pág. 27
<b>1.4. PENALIDADES</b>	Pág. 27
1.4.1. Efectos de las penalidades	Pág. 28
1.4.2. Unidad de medida para multas	Pág. 28
1.4.3. Pago en cuotas	Pág. 28
1.4.4. Pago de multas, ejecutabilidad	Pág. 28
1.4.5. Reincidencia	Pág. 28
1.4.6. Concurso de faltas	Pág. 28
1.4.7. Multas	Pág. 28
1.4.8. De las obras en infracción	Pág. 30
1.4.9. Registro de penalidades	Pág. 30
<b>1.5. CARTEL DE OBRA</b>	Pág. 30
<b>CAPITULO 2</b>	Pág. 30
<b>2. ZONIFICACIÓN</b>	Pág. 30
2.1. Determinación de áreas	Pág. 30
2.1.1. Zona comercial C1 (centro)	Pág. 30
2.1.2. Zona comercial C2	Pág. 33
2.1.3. Zona residencial R1	Pág. 36
2.1.4. Zona residencial R2	Pág. 38
2.1.5. Zona residencial R3	Pág. 41
2.1.6. Zona rural R4	Pág. 43

## **CAPITULO 3**

### **3- NORMAS VOLUMETRICAS Y LÍNEAS**

#### **3.1. LÍNEAS**

3.1.1. Construcciones por debajo del nivel del terreno

3.1.2. Retiros de Líneas de Edificación

3.1.2.1. Ejes Medianeros no perpendiculares a Línea de Edificación

3.1.3. Ochavas

#### **3.2. CERCAS Y ACERAS**

3.2.1. Normas generales

3.2.2. Ejecución de cercas y aceras

3.2.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción

3.2.4. Características generales de cercas al frente y divisorias

3.2.4.1. Materiales

3.2.4.2. Alturas

3.2.5. Cerramiento al frente en terrenos sobreelevados

3.2.6. Construcción de Aceras

3.2.7. Cotas de nivel

3.2.8. Aceras en terrenos escarpados

3.2.9. Pendientes y desniveles

3.2.10. Rebajes del cordón

3.2.11. Uso de las aceras

3.2.12. Mantenimiento

3.2.13. Servicios públicos en aceras

3.2.14. Deterioros y reparaciones en la vía pública

3.2.15. Canteros y árboles en acera

#### **3.3. SUPERFICIE EDIFICABLE**

3.3.1. Arquitectura y estética urbana

3.3.2. Planos límites

3.3.3. Altura de las fachadas

3.3.4. Tratamiento de fachadas

3.3.5. Materiales de las fachadas

3.3.6. Salientes de fachadas

3.3.6.1. Salientes de balcones

3.3.6.2. Salientes de aleros y marquesinas

3.3.6.3. Salientes en calles arboladas

3.3.6.4. Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

3.3.7. Galerías

3.3.8. Cómputo de la superficie edificable

Pág. 43

Pág. 43

Pág. 43

Pág. 43

Pág. 44

Pág. 44

Pág. 45

Pág. 45

Pág. 45

Pág. 46

Pág. 46

Pág. 46

Pág. 46

Pág. 46

Pág. 47

Pág. 48

Pág. 48

Pág. 48

Pág. 49

Pág. 49

Pág. 49

Pág. 50

Pág. 50

Pág. 50

Pág. 50

Pág. 50

Pág. 50

Pág. 51

Pág. 51

Pág. 51

Pág. 51

Pág. 52

Pág. 52

Pág. 52

Pág. 53

Pág. 53

Pág. 54

Pág. 54

## **CAPÍTULO 4**

### **4. NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD**

#### **4.1. DE LOS EDIFICIOS**

4.1.1. Clasificación de los edificios

4.1.1.1. Edificios residenciales

4.1.1.2. Edificios para reunión bajo techo

4.1.1.3. Edificios para reunión al aire libre

4.1.1.4. Edificios para oficinas

Pág. 54

Pág. 54

Pág. 54

Pág. 54

Pág. 55

Pág. 56

Pág. 56

Pág. 56

4.1.1.5. Edificios comerciales	Pág. 56
4.1.1.6. Edificios industriales	Pág. 56
4.1.1.7. Edificios para depósito	Pág. 56
4.1.1.8. Edificios para usos peligrosos	Pág. 57
4.1.1.9. Edificios para usos especiales	Pág. 57
4.1.1.10. Medidas de prevención	Pág. 57
4.1.1.10.1. Edificios públicos	Pág. 57
4.1.1.10.2. Edificios privados	Pág. 57
4.1.1.10.3. Edificios comerciales e industriales	Pág. 57
4.1.1.10.4. Locales destinados a espectáculos	Pág. 57
4.1.1.10.5. Locales donde se estibe mercadería	Pág. 58
4.1.1.10.6. Locales ocupados por industrias o talleres	Pág. 58
4.1.1.10.7. Sótanos en edificios comerciales e industriales	Pág. 58
4.1.1.10.8. Construcciones permitidas sobre locales de industrias o talleres	Pág. 58
4.1.2. Capacidad de los edificios	Pág. 58
4.1.2.1. Relaciones de superficies mínimas	Pág. 59
<b>4.2. DE LOS LOCALES</b>	Pág. 59
4.2.1. Clasificación de los locales	Pág. 59
4.2.2. Atribución de la dirección de obras para clasificar locales	Pág. 60
4.2.3. Dimensiones mínimas de locales	Pág. 60
4.2.3.1. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones	Pág. 60
4.2.4. Alturas mínimas de los locales	Pág. 61
4.2.5. Alturas de los locales en general	Pág. 61
4.2.6. Altura variable entre solado y cielorraso	Pág. 62
4.2.7. Alturas mínimas de locales con entrepiso o piso intermedio	Pág. 62
4.2.8. Iluminación y ventilación de locales	Pág. 63
4.2.8.1. Cerramiento de los vanos de iluminación y ventilación	Pág. 63
4.2.8.2. Distancia mínima entre paramentos opuestos con vanos de iluminación y ventilación	Pág. 63
4.2.8.3. Iluminación	Pág. 63
4.2.8.3.1. Tipos de iluminación	Pág. 63
4.2.8.3.2. Disposiciones generales de iluminación	Pág. 64
4.2.8.3.3. Dimensionado de los vanos de iluminación	Pág. 64
4.2.8.3.4. Iluminación directa del exterior	Pág. 65
4.2.8.3.5. Iluminación a través de parte cubierta	Pág. 65
4.2.8.3.6. Iluminación cenital	Pág. 66
4.2.8.4. Ventilación	Pág. 67
4.2.8.4.1. Ventilación directa	Pág. 67
4.2.8.4.2. Ventilación por conductos	Pág. 67
4.2.8.4.3. Ventilación por medios mecánicos	Pág. 68
4.2.9. Patios de iluminación y ventilación	Pág. 68
4.2.9.1. De los patios	Pág. 68
4.2.9.2. La disminución del valor de D en patios de 1ra categoría	Pág. 69
4.2.9.3. Formas de medir los patios	Pág. 70
4.2.9.4. De los patios mancomunados	Pág. 71
4.2.9.5. Prohibición de reducir patios	Pág. 71
4.2.9.6. Prohibición de cubrir patios	Pág. 71
4.2.9.7. Iluminación y ventilación natural de locales	Pág. 71
<b>4.3. DOTACIÓN SANITARIA</b>	Pág. 72

4.3.1. Condiciones generales	Pág. 72
4.3.2. Determinación de dotación sanitaria mínima según actividades	Pág. 72
4.3.2.1. Dotación sanitaria en edificios residenciales	Pág. 72
4.3.2.1.1. Vivienda permanente	Pág. 72
Baños	
Cocinas	
4.3.2.1.2. Vivienda no familiar	Pág. 72
4.3.2.1.3. Vivienda transitoria	Pág. 73
4.3.2.2. Dotación sanitaria mínima para edificios de reunión bajo techo o al aire libre	Pág. 73
4.3.2.3. Dotación sanitarios mínima en oficinas, comercios, o industria	Pág. 74
4.3.3. Relaciones de proximidad de los sanitarios con otros ámbitos.	Pág. 74
4.3.4. Emplazamiento, acceso, señalización	Pág. 75
4.3.5. Zonificación, dimensiones	Pág. 75
4.3.6. Características constructivas	Pág. 75
<b>4.4. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES</b>	Pág. 75
4.4.1. De la obligación de conservar	Pág. 75
4.4.2. Denuncias de linderos	Pág. 75
4.4.3. Oposición del propietario a conservar un edificio	Pág. 75
4.4.4. Subdivisión de locales	Pág. 75
4.4.5. Mamparas de subdivisión en locales de negocios y de trabajo	Pág. 75
4.4.6. Reparaciones en construcciones destinadas a usos no autorizados	Pág. 75

## **CAPITULO 5**

<b>5. MEDIOS DE EGRESO</b>	Pág. 76
<b>5.1. CONDICIONES GENERALES</b>	Pág. 76
<b>5.2. EDIFICIOS MIXTOS</b>	Pág. 76
<b>5.3. CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO</b>	Pág. 76
5.3.1. Puertas de salida	Pág. 76
5.3.1.1. Puertas batientes de abrir en un solo sentido	Pág. 77
5.3.1.2. Puertas de abrir a vaivén	Pág. 77
5.3.1.3. Puertas giratorias	Pág. 77
5.3.1.4. Ancho de puertas de salida	Pág. 77
5.3.1.5. Forma de medir el ancho de las puertas	Pág. 78
5.3.1.6. Puerta automática	Pág. 78
5.3.2. Circulaciones horizontales de uso público	Pág. 78
5.3.2.1. Características de los corredores, pasillos o pasos	Pág. 78
5.3.2.2. Ancho de entradas y pasajes generales o públicos, acceso a baños	Pág. 78
5.3.2.3. Corredores o pasillos de evacuación de pisos altos	Pág. 79
5.3.2.4. De la longitud máxima de corredores, pasillos o pasos	Pág. 79
5.3.3. Circulaciones verticales de uso público	Pág. 79
5.3.3.1. Escaleras	Pág. 79
5.3.3.1.1. Escaleras de salida de uso público	Pág. 79
5.3.3.1.2. Escaleras principales. Características	Pág. 79
5.3.3.1.3. Escaleras secundarias	Pág. 81
5.3.3.1.4. Escalones en pasajes y puertas	Pág. 81
5.3.3.1.5. Unión de escalera con los corredores y pasillos	Pág. 81
5.3.3.1.6. Cálculo del ancho de la escalera	Pág. 82
5.3.3.1.7. Caja de escalera	Pág. 82

5.3.3.1.8. Pasamanos o barandas	Pág. 82
5.3.3.1.9. Llegada a nivel de egreso	Pág. 82
5.3.3.2. Rampas	Pág. 82
5.3.3.3. Circulaciones verticales mecánicas de uso público	Pág. 83
5.3.3.3.1. Ascensores	Pág. 83
5.3.3.3.2. Escalera mecánica	Pág. 83
5.3.4. Previsiones para discapacitados	Pág. 84
<b>5.4. GALERÍAS COMERCIALES</b>	Pág. 84
5.4.1. Anchos mínimos de los pasajes en galerías comerciales	Pág. 84

<b>CAPITULO 6</b>	Pág. 84
<b>6. NORMAS DE SEGURIDAD</b>	Pág. 84
<b>6.1. DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	Pág. 84
6.1.1. Vallas provisionarias	Pág. 84
6.1.2. Torres para grúas o montacargas	Pág. 85
6.1.3. Durante las demoliciones	Pág. 85
6.1.4. Carteles de obras	Pág. 85
6.1.5. Andamios	Pág. 86
6.1.6. Obrador. Limpieza de obra	Pág. 86
6.1.7. Sereno	Pág. 86
6.1.8. Excavaciones y desmontes	Pág. 86
6.1.9. Excavación que afecte a un predio lindero o a la vía pública	Pág. 87
6.1.10. Excavación que pudiera causar daño o peligro (voladuras)	Pág. 87

<b>CAPITULO 7</b>	Pág. 87
<b>7. NORMAS CONSTRUCTIVAS</b>	Pág. 87
<b>7.1. DE LO GENERAL</b>	Pág. 87
<b>7.2. ESTRUCTURAS RESISTENTES</b>	Pág. 87
7.3. Sistemas constructivos de envolventes y divisorios internos	Pág. 87
7.4. Aislación térmica	Pág. 88
7.5. Aislación Hídrica	Pág. 88
7.6. Aislación acústica	Pág. 88
7.7. Techos	Pág. 88
7.8. Terrazas	Pág. 90
7.9. Construcciones de madera	Pág. 90
7.10. Piletas de natación	Pág. 91
7.11. Puentes	Pág. 91
7.12. Estacionamiento	Pág. 91
7.13. Carteles	Pág. 92
7.13.1. Generalidades	Pág. 92
7.13.2. Alcance	Pág. 92
7.13.3. Elementos constitutivos	Pág. 92
7.13.4. Casos particulares	Pág. 92
7.13.5. Clasificación	Pág. 92
7.13.6. Disposiciones generales.	Pág. 93

<b>CAPITULO 8</b>	Pág. 94
-------------------	---------

<b>8. DE LAS INSTALACIONES</b>	Pág. 94
8.1. Provisión de agua	Pág. 94
8.2. Provisión de gas	Pág. 94
8.3. Energía eléctrica	Pág. 94
8.4. Energía eléctrica de emergencia	Pág. 95
8.5. Escurrimiento de las aguas pluviales de techos y terrazas	Pág. 95
8.6. Desagües de líquidos cloacales	Pág. 95
8.6.1. Aspectos no regulados	Pág. 96
8.7. Desagote de líquidos	Pág. 96
8.8. Evacuación de gases de combustión	Pág. 96
8.8.1. Chimeneas	Pág. 96
8.8.1.1. Clasificación	Pág. 96
8.8.1.2. Características técnicas	Pág. 96
8.8.1.3. Materiales	Pág. 97
8.9. Instalaciones contra incendios	Pág. 97
8.9.1. Medidas de seguridad contra incendios	Pág. 97
8.9.2. Conservación de instalaciones contra incendio	Pág. 98
8.9.3. Acceso al cuerpo de bomberos	Pág. 99
8.10. Locales para medidores	Pág. 99
8.11. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos.	Pág. 99

<b>CAPITULO 9</b>	Pág. 99
<b>9. FRACCIONAMIENTO DE TIERRA</b>	Pág. 99
9.1. TRAZADO DE LA RED VIAL	Pág. 100
9.1.1. Definición de jerarquías viales	Pág. 100
9.2. INFRAESTRUCTURA	Pág. 101
9.2.1. Tendido y provisión de agua potable	Pág. 101
9.2.2. Tendido de energía eléctrica	Pág. 101
9.2.3. Arbolado de calles	Pág. 101
9.2.4. Parquización de espacios verdes	Pág. 101
9.2.5. Apertura de calles	Pág. 102
9.2.6. Evacuación de aguas pluviales	Pág. 102
9.3. ESPACIOS AFECTADOS AL USO COMÚN	Pág. 102
9.3.1. Espacios verdes públicos	Pág. 102
9.4. DISPOSICIONES GENERALES	Pág. 102
9.5. TAMAÑO DE LOTES Y PARCELAS	Pág. 103
9.6. MENSURA Y AMOJONAMIENTO	Pág. 103
9.7. SUBDIVISIONES	Pág. 103
9.8. PROCEDIMIENTO	Pág. 104
9.9. DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS	Pág. 105
9.9.1. De la aprobación del proyecto definitivo	Pág. 106
9.9.2. Del final de aprobación del fraccionamiento	Pág. 107
9.9.3. Del trámite de aprobación de subdivisiones	Pág. 108
9.10. DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES	Pág. 108
9.11. URBANIZACIONES ESPECIALES	Pág. 109
9.11.1. Denominación	Pág. 109
9.11.2. Localización y restricciones	Pág. 109
9.11.3. Dominio y ente jurídico administrador	Pág. 109
9.11.4. Uso de espacios públicos de dominio público	Pág. 110



9.11.5. Obras de infraestructura	Pág. 110
9.11.6. Disposiciones técnicas especiales	Pág. 110
9.11.7. Disposiciones particulares para área reservada	Pág. 111
9.11.8. Tramitación	

## **CAPITULO 10**

<b>10. FORESTACION</b>	Pág. 111
10.1. Objetivo	Pág. 111
10.2. Definición y ámbito	Pág. 111
10.3. Área de forestación y medio ambiente	Pág. 111
10.3.1. Designación y función	Pág. 111
10.3.2. Autorizaciones, solicitudes, documentación	Pág. 112
10.3.3. Prohibiciones	Pág. 112

## **CAPITULO 11**

<b>11. MODALIDADES DE ALOJAMIENTO permitido dentro del radio comunal</b>	Pág. 113
11.1. Concepto básico de alojamiento transitorio	Pág. 113
11.1.1. Clases de establecimientos	Pág. 113
Hotel	Pág. 113
Apart Hotel	Pág. 113
Hostería	Pág. 114
Hostal	Pág. 114
Residencial	Pág. 114
Albergue	Pág. 114
Cabaña	Pág. 114
Conjunto de casas y/o departamentos	Pág. 114
Complejo turístico	Pág. 114
Complejo especializado	Pág. 114
Camping	Pág. 115
Otros	Pág. 115
11.1.2. Conceptos básicos referidos a tipologías de unidades de alojamiento	Pág. 115
11.1.3. Requisitos generales	Pág. 115
11.1.4. Requisitos particulares de la clase hotel	Pág. 117
Cinco estrellas	Pág. 117
Cuatro estrellas	Pág. 119
Tres estrellas	Pág. 121
Dos estrellas	Pág. 122
Una estrella	Pág. 123
11.1.5. Especificaciones para la clase apart hotel	Pág. 124
11.1.6. Especificaciones para la clase hostería y/o posada	Pág. 126
11.1.7. Especificaciones para la clase hostal	Pág. 127
11.1.7.1. Requisitos generales	Pág. 127
11.1.8. Especificaciones para la clase residencial	Pág. 128
11.1.9. Especificaciones para la clase albergue	Pág. 129
11.1.9.1. Requisitos generales	Pág. 129
11.1.10. Especificaciones para la clase cabañas	Pág. 130
11.1.10.1. Requisitos generales	Pág. 130
11.1.10.2. Ambientes y equipos	Pág. 131

Cabaña categoría A	Pág. 132
Cabaña categoría B	Pág. 133
Cabaña monoambiente	Pág. 133
11.1.11. Conjunto de casas y/o departamentos	Pág. 134
11.1.12. Especificaciones para la clase complejo turístico	Pág. 134
11.1.13. Especificaciones para la clase complejo especializado	Pág. 134
11.1.14. Especificaciones para la clase camping	Pág. 135
11.2. Vivienda Permanente	Pág. 136
11.2.1. Viviendas unifamiliares	Pág. 136
11.2.2. Departamentos	Pág. 136

## **ANEXOS**

- Plano de Zonificación
- Planilla resumen de zonificación
- Zonificación de la Reserva de Uso Múltiple
- Gráfico de la Carátula a utilizar en planos
- Carta de colores
- Formulario de Aviso de Obra
- Solicitud de permiso de construcción
- Solicitud de registro de plano de relevamiento
- Solicitud de Inspección para final de obra

# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LA CUMBRECITA

## CAPÍTULO 1

### 1- GENERALIDADES

#### 1.1. NORMAS GENERALES

##### 1.1.1. Título

Esta **Resolución** será conocida y citada como el “Código de Edificación y Zonificación de La Cumbrecita”.

##### 1.1.2. Alcances y ámbito de vigencia del Código de Edificación y Zonificación

La presente Resolución, tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de ellas, mantenimiento de los predios y edificios dentro del Ejido Comunal de La Cumbrecita, la que se aplicará por igual a los edificios públicos y privados. También regula según la Zonificación el tipo y destino de las construcciones y las dimensiones de los lotes.

La norma emana de las atribuciones concedidas a la Comuna sobre el contralor y policía de las construcciones. Se cumple, con la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código. También contempla dentro de su articulado las inspecciones de contralor que serán realizadas por la inspección Comunal para verificar el fiel cumplimiento de las normas como también las penalidades en que resulten incurso quienes las infringieran.

Asimismo se prevé la prestación de servicios que garanticen la seguridad de personas y bienes contemplada en el capítulo “De las obras en mal estado o amenazas por un peligro”, que dispone la inmediata intervención comunal cuando aquella se considera afectada.

Lo expuesto precedentemente debe considerarse como enunciativo y no interpretarse como limitación a la aplicación del Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

##### 1.1.3. Obligatoriedad del Código

Las disposiciones de este Código son obligatorias a los propietarios, usuarios, poseedores, profesionales, empresas y toda otra persona física o jurídica que intervenga físicamente en La Cumbrecita.

##### 1.1.4. Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal

Toda la documentación que se relacione con el "Código de Edificación y Zonificación" será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma

extranjero, se acompañarán con la respectiva traducción en idioma nacional (no comprende a las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo)  
Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

#### **1.1.5. De la publicación y aplicación**

Será órgano de aplicación de esta Resolución la Dirección de Obras y/o la estructura administrativa con idénticas funciones que la reemplace.

#### **1.1.6. Redacción del Código de Edificación y Zonificación**

Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:

- el género masculino, incluye el femenino y neutro;
- el número singular, incluye el plural;
- el verbo usado en tiempo presente, incluye el futuro.

#### **1.1.7. Definiciones.**

Determinadas palabras y expresiones a los efectos de este Código, tienen los siguientes significados:

#### **A-**

**Acceso controlado:** Se trata de controles de carácter restrictivo de circulación vehicular que no implique ningún tipo de barrera física.

**Acera:** Espacio de uso público ubicado entre línea de Cordón de vereda (límite de calle) y línea municipal.

**Alero:** Elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

**Altura de la fachada:** Medida vertical para la fachada principal sobre la Línea Municipal o la de retiro obligatorio.

**Alzada:** Medida vertical de un escalón.

**Ampliar:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

**Antecocina:** local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de esta.

**Arbolado público:** Se considera así a toda especie vegetal que cumple funciones ornamentales, de protección, ecológicas, de consolidación o cualquier analogía, siendo árboles, arbustos, plantas, praderas, etc., existentes o que se implanten en terrenos sometidos a la jurisdicción comunal.

**Área Central:** Aquella en la cual se agrupa el uso institucional, comercial, y de cultura.

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

**Área de urbanización diferida:** áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

**Áreas especiales:** áreas caracterizadas por sus condiciones ambientales o funcionales que requieren de un estudio urbanístico especial.

**Ascensor:** Mecanismo permanente con movimiento guiado para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, guinches, correas, conductores a cadena y mecanismos similares.

## **B-**

**Balcón:** Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por una baranda.-

## **C-**

**Cochera:** Espacio cubierto o semicubierto destinado al estacionamiento de vehículos.

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

## **Ch-**

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

## **D-**

**Despensa:** Local destinado en las viviendas a guardar los productos alimenticios en cantidad proporcional a las necesidades del consumo.

**Dirección:** Repartición Comunal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de las prescripciones de este Código.

## **E.-**

**Eje Medianero (E.M.):** Línea divisoria entre dos propiedades privadas y/o públicas.

**Entrepiso:** Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

**Espacio Comunitario:** espacio destinado al uso común en urbanizaciones especiales, de uso exclusivo de los propietarios de las parcelas pertenecientes a la urbanización y asimilable al concepto de área recreativa.

**Espacio verde: (EV)** es la superficie de espacio verde requerida según el uso del edificio, con relación al índice de ocupación del mismo.

Espacio que debe ser destinado a uso público, cediendo su dominio a la Comuna cuando se realizan loteos nuevos. Deben quedar preferentemente vacíos de edificación.

**Estructura:** Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

## **F-**

**Factor de ocupación del suelo (F.O.S):** coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela, establece la superficie cubierta máxima de la misma que puede ser ocupada por la proyección del volumen construible, expresado en un porcentaje.

**Factor de ocupación total (F.O.T.):** Relación entre la sumatoria de las superficies a edificar y la superficie del terreno. Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela, establece la superficie cubierta máxima construible en dicha parcela.

**Fachada principal:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal de edificación. Se deben tratar todas las fachadas como fachada principal.

**Fraccionamiento:** toda división de tierra, en cualquiera de sus modalidades (loteo/urbanización, subdivisión).

**Frente de parcela:** línea comprendida entre las divisiones laterales y que limitan una parcela con la vía pública o privada o con espacio público.

## **G-**

**Galería:** Espacio semicubierto, con paramento como máximo en dos de sus lados.

**Garaje:** Espacio cubierto destinado al estacionamiento de vehículos.

## **H-**

**Hall:** ver vestíbulo.

## **L-**

**Línea de edificación: (LE):** Límite señalado por la Comuna para edificar las construcciones. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona esta determinada por los retiros obligatorios según zonificación.

**Línea de fondo:** Límite de la edificación de un predio. Ver eje medianero.

**Línea Municipal (L.M.):** Delimitación entre el dominio público comunal y el privado, actual o la línea señalada por la Comuna para las futuras vías públicas. Línea correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva coincidente con el frente de parcela.

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

**Local de uso general o público:** Ver Vestíbulo general o público.

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

**Lote o parcela:** toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados por los organismos competentes sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

**Loteo:** Se considera loteo a todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y espacios libres para uso público. También será considerado loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen la cantidad de 10.

**Lugar de diversión:** Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

**Lugar de espectáculo:** Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.

**Lugar de trabajo:** El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede o no tener techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

**Lugar para cargas y descargas:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.

**Luz del día:** Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".

## **M.-**

**Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias:** a los efectos de la acción del fuego las materias son:

**Explosivas:** aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, clorato, celuloide, etc.);

**Inflamables:** aquellas capaces de emitir vapores que enciendan con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de: 1ra. Categoría: hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona); y 2da Categoría: más de 40°C hasta 120°C ( kerosén, aguarrás, ácido ascético); Cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C, se considerarán como muy combustibles;

**Muy combustibles:** aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón);

**Poco Combustibles:** aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a alta temperatura, pero se apaga después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugo);

**Refractarias:** aquellas que sometidas a altas temperaturas resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

**Muro exterior:** Límite entre el espacio interior o exterior.

**Muro interior:** Tabiques divisorios interiores.

## O-

**Obra:** trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, mensura o urbanización.

**Ochava:** Línea determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.

**Office:** Antecomedor.

## P-

**Palier:** Descanso o rellano.

**Patio apendicular del espacio urbano:** Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

**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.

**Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, como servicio complementario de otro uso.

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

**Parcela intermedia:** aquella que no es parcela de esquina.

**Planes de vivienda:** conjunto de contrucciones de más de 5 (cinco) unidades habitacionales.

**Plan regulador:** planificación comunal que tenga por fin equilibrar los intereses particulares con los comunales, en previsión de los problemas que traen aparejados el crecimiento demográfico y edilicio de la población.

**Planta:** Proyección horizontal de la superficie cubierta de una construcción.

## R-

**Reconstruir:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**Refaccionar:** Ejecutar obras de conservación.

**Reformar:** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar su capacidad productiva.

## **S-**

**Sala común:** Local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes, a descanso, entretenimiento.

**Solado:** Revestimiento del suelo natural.

**Sótano:** Piso situado bajo el nivel del suelo.

**Subdivisión:** Se considera subdivisión a todo fraccionamiento de tierra realizado sobre los lotes o parcelamientos preexistente y que no incluyendo apertura de calles, pasajes o caminos públicos, no significa afectación de derechos de terceros.

**Subdivisión simple:** todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes en Catastro Comunal, ni supere en número las 10 parcelas.

**Subdivisión por partición de condominio:** Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos.

**Subdivisión por partición hereditaria:** todos los casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil, en materia sucesoria.

**Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entrepisos, aleros y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**Superficie semicubierta:** Se consideran los aleros de las edificaciones y la superficie que tiene cerramiento en el techo y como máximo en uno de sus laterales, en este caso se toma el 50% de la superficie para los cálculos correspondientes; en cambio, si tienen dos de sus laterales cerrados, estas, con fin de contabilizar los metros cuadrados para sacar las superficies se tomarán como cubiertas.

## **T-**

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

**Toilet:** Local que posee un inodoro y lavabo.

**Transformar:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

## **U-**

**Unión:** Se considera a todo trabajo de agrimensura que signifique anexar dos o más lotes para formar uno de superficie mayor o para subdividirlo de otra manera.

**Uso del suelo dominante:** El uso que señalándose como preferencial caracteriza una determinada zona, y por lo tanto se desea preservar en sus condiciones esenciales.

**Uso del suelo complementario:** Es el uso que considerándolo compatible con el uso del suelo dominante, dentro de determinados límites lo convalida, admitiéndoselo en forma subordinada y controlada.

**Uso del suelo mixto:** Son todos los usos, que pueden radicarse en una zona, cumpliendo con las prescripciones del Código, y que se encuentra expresado en el plano de usos del suelo.

**Usos puntuales:** Son aquellos usos que por sus características de localización no llegan a conformar áreas, como el equipamiento educacional, sanitario, recreativo, etc.

## **V-**

**Vestíbulo:** Local de paso o conexión.



**Vestíbulo general o público:** Local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entran o salgan de él y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.

**Vía pública:** ruta, avenida, calle, pasaje o paso abierto al tránsito, declarado expresamente “vía Pública”.

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

**Vitrina:** Escaparate, caja con puerta, no comunicado con locales.

**Vivienda unifamiliar:** construcción con destino a vivienda de una familia que posea acceso independiente y servicios que comprendan al menos un baño completo y una cocina independiente.

**Vivienda colectiva:** Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, también son comunes los servicios de infraestructura, pero cada unidad posee servicios tales como cocina y baños independientes.

**Viviendas de alquiler temporario:** Son las viviendas destinadas a alquiler turístico temporario e inscriptas comercialmente para tal fin, cualquiera sea su modalidad.

## **Z-**

**Zona:** Es el sector del radio urbano al cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinado y una subdivisión parcelaria mínima.

**Zona comercial:** Aquella en la cual predomina el uso comercio y que puede complementarse con vivienda.

**Zona residencial:** Es aquella donde el uso que predomina es el de vivienda, el cual se complementa con equipamiento comercial, educacional y esparcimiento puntual.

**Zona industrial:** Aquella en la cual el uso que predomina es la industria, puede ser exclusivo.

### **1.1.7.1 Abreviaturas**

**Decr:** Decreto.

**L.M:** Línea Municipal.

**E.M.:** Eje Medianero

**L.E.:** Línea de Edificación

**Res:** Resolución

**F.O.S:** Factor de ocupación de suelo.

**F.O.T:** Factor de ocupación total.

## **1.2. TRAMITACIONES Y AUTORIZACION COMUNAL**

### **1.2.1. Tramitación y aprobación de planos:**

La Comuna de La Cumbrecita, exigirá para la realización de cualquier tipo de obra nueva, a demoler, a refaccionar o ampliar, que ésta se declare y controle por medio de la Dirección de Obras, con asistencia del cuerpo de inspectores de la comuna.

Bajo ningún concepto se atenderán trámites que no sean efectuados por los Profesionales personalmente y/o por los propietarios.

### **1.2.2. Solicitud de permiso de construcción:**

Se deberá solicitar el permiso correspondiente para construir nuevos edificios, ampliar refaccionar o transformar los ya construidos, cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal, cercar al frente, elevar muros, construir o refaccionar estructura de techos; excavaciones y construcción de pozos ciegos y sangrías; perforación de pozos para agua potable o riego; construcción de piletas de natación, piscinas, desmontar y excavar terrenos;

efectuar demoliciones; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, instalar vitrinas y recovas, y para la construcción de “decks” de madera.

La solicitud deberá especificar la clase de obra o trabajo que se propone realizar, memoria descriptiva ubicación, nombre y domicilio del propietario, como así también el fin o destino que tendrá dicha intervención. La documentación se presentará firmada por el propietario y profesionales que corresponda con arreglo a las disposiciones pertinentes en vigor y las leyes provinciales que rijan la materia.

### **1.2.3. Trabajos que requieren dar Aviso de Obra:**

Se deberá dar aviso de obra en formulario aprobado con descripción de los trabajos a realizar, para ejecutar trabajos que no impliquen modificaciones a planos u obras existentes, como: solados de vereda, revestimiento, terraplenar y rellenar terrenos, cambiar el material de cubierta de techos, pintura en general. En los casos en que los edificios se encuentren ubicados sobre la línea municipal o hasta 5 metros de la misma, deberá solicitar aviso de Obra para revocar cercas al frente, ejecutar revoques exteriores o trabajos similares, limpiar o pintar las fachadas principales; etc.

### **1.2.4. Trabajos que no requieren permiso ni Aviso de Obra:**

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios; renovación de carpintería o herrería en interiores; revoques interiores de locales; pintura en interiores; servicios de limpieza; servicios de vidriería, trabajos de mantenimiento (preservación física de lo edificado).

### **1.2.5. Emergencias**

Cuando por razones de seguridad en obras existentes deban realizarse trabajos de emergencia: los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse a la Dirección de Obras, dentro del término de dos días hábiles mediante nota suscripta por el profesional habilitado, quien deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad y que no tienen otro motivo que la reparación de los daños producidos.

### **1.2.6. Otorgamiento de autorización comunal**

A los efectos de otorgar la autorización establecida en el punto 1.2.2., los responsables deberán cumplir los pasos siguientes:

#### **1.2.6.1. Permiso de edificación**

##### **Visación previa**

Al iniciar el trámite, el lote debe estar en situación de libre deuda, el profesional actuante deberá presentar dos copias del plano general del trabajo a realizar con su firma y la del propietario, a los efectos que el área técnica de la comuna proceda a su visación previa. Esta visación previa tiene como finalidad cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de esta Resolución y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan; lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia a los fines de lograr las condiciones objeto de esta Resolución.

En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras, ni enmiendas, sobre las copias, para volver a realizar su visado. Luego de ser aprobada la visación previa, se realiza:

**Pago de sellados y de la contribución** que incide sobre la construcción de obras, según las disposiciones de la Resolución Impositiva y Tarifaria vigente. El interesado liquidará los sellados de actuación y la contribución.

#### **Aprobación. Permiso de construcción**

El expediente para solicitar permiso de edificación constará de la documentación gráfica y escrita según la naturaleza de los trabajos a realizar.

Luego de la visación previa de la Comuna, el proyecto debe registrarse en los Colegios Profesionales correspondientes, con lo que la Comuna recién otorga el permiso de construcción. La visación previa (que no constituye un permiso de construcción), se otorga por sesenta(60) días, en los que se debe realizar la presentación en los Colegios Profesionales. Vencido este plazo se deberá presentar nuevamente la solicitud de visación previa.

#### **1.2.6.2. Modificaciones de planos aprobados**

Toda modificación que se quiera realizar a la documentación presentada y aprobada oportunamente deberá comunicarse a la Comuna, previa a su ejecución, sin perjuicio de cumplir con el “plano conforme a obra”. Constará de la documentación gráfica y escrita según la naturaleza de las modificaciones a solicitar, y el registro en el Colegio Profesional. En caso de verificarse el incumplimiento a la presente disposición se dispondrá la paralización de las obras hasta la presentación de la documentación correspondiente y el pago de la multa que se establezca en la Resolución Tarifaria vigente.

#### **1.2.6.3. Obras a ejecutar por etapas**

La solicitud de obra a ejecutar por etapas deberá ir acompañada de la documentación mencionada en el punto 1.2.6. (Visación, plano, pago), para la etapa de la obra a ejecutar inicialmente y el plano general en escala conveniente con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

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

#### **1.2.6.4. Inexactitudes en los documentos exigidos:**

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presenten inexactitudes o equívocos y/o incorrección en la liquidación y/o pago de sellados o derechos(basados en datos inexactos de la documentación presentada), se considerará suspendida la autorización que hubiese sido concedida. Dicha suspensión sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente Resolución y demás normas en vigencia.

En tal caso, el profesional será citado para aclarar los documentos observados. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudiera corresponderle. En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro de los 15 días hábiles de retirados.

La Dirección de Obras podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

#### **1.2.6.5. Permiso de demolición**

Toda obra de demolición total o parcial deberá solicitar autorización. Las demoliciones parciales o totales de aquellas propiedades incluidas dentro del Registro de propiedades históricas, incluidas en el Plan de Uso Público de la Reserva Natural de Uso Múltiple La Cumbrecita, deberán ser autorizadas por Resolución Comunal Especial.

#### **1.2.6.6. De la aprobación del Expediente**

Cuando los documentos peticionados satisfagan las exigencias de este Código y el propietario hubiere abonado las tasas y/o derechos correspondientes, el área técnica aprobará el expediente previa intervención de otras dependencias comunales si correspondiere.

#### **1.2.7. De la documentación**

##### **1.2.7.1. Los documentos para la tramitación:**

Toda la documentación para tramitar autorización deberá estar firmada por profesional habilitado por los Colegios Profesionales, según las leyes que reglamenten su ejercicio, e inscripto en la Comuna mediante la presentación de constancia de la matrícula vigente (cada vez que se presente proyecto).

##### **1.2.7.2. Disposiciones generales para la tramitación:**

No se admitirá en la documentación que deba presentarse, más leyenda, sellos o impresiones, que los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres y firmas que los del propietario, profesionales y empresas que intervienen en la solicitud del permiso.

##### **1.2.7.3. Documentos necesarios para la tramitación:**

Se consideran imprescindibles los siguientes documentos:

- La solicitud de autorización de obra (nueva, ampliación, refacción o demolición);
- El título de propiedad del inmueble, si no existiera en la Comuna; o Boleto de Compra Venta en el caso de parcelas pertenecientes a loteos en trámite.
- El plano general;
- El plano de estructura;
- El cálculo de estabilidad;
- Plano de instalación sanitaria y eléctrica;
- Memoria descriptiva;
- Los planos de detalle cuando lo exija la Dirección de Obras de la Comuna, o la Comisión Comunal;
- Certificado de amojonamiento;
- Plano de mensura del lote en caso que la Dirección de Obras lo considere necesario;
- Pliego de especificaciones técnicas;
- Plan de avance de obras y plazos en caso de proyectos de alojamiento turístico, o de gran envergadura.
- Presentación de Aviso de Proyecto ante la Agencia Córdoba Ambiente;
- Autorización de uso del suelo por parte de la Comuna y certificado de factibilidad de provisión de servicios por parte de los organismos respectivos; cuando corresponda.
- En caso de que las obras lo requieran, según lo prescripto en el Plan de Uso Público de La Reserva, será necesario cumplimentar los requisitos exigidos por las leyes provinciales de Impacto Ambiental, Reserva Hídrica, Etc.

Si se pretende realizar una modificación en la fachada del edificio, se deberá solicitar autorización igualmente, la que deberá ir acompañada de una planta y una fachada en escala 1:50 bien acotada y detallada de lo que se pretende modificar.

En caso que se haya ingresado un proyecto que fuera aprobado y sobre la marcha el propietario decidiera ampliar lo proyectado (anexado o individual), sobre el mismo lote, no se abrirá un expediente nuevo, se lo agregará al ya abierto. Se debe cumplir igualmente con la documentación antes mencionada para esta ampliación. Si la superficie ampliada no supera los 40,00 m<sup>2</sup>, no se deberá volver a abonar la solicitud de aprobación, sí lo correspondiente al

permiso de construcción. Cuando lo ampliado supere los 40,00 m2 se deberá abonar una solicitud de aprobación mínima fijada por la Resolución Tarifaria vigente.

#### **1.2.7.4. Existencia de documentación en obra**

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

#### **1.2.7.5. Obligación del propietario de conservar la documentación aprobada**

La Comuna, luego de asentada catastralmente la mejora introducida, tras la certificación final de obra, se obliga a mantener archivada la documentación presentada.

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

#### **1.2.8. Obras realizadas sin autorización Comunal**

Las construcciones realizadas con anterioridad a esta Resolución, sin contar con la autorización Comunal, deberán tramitar el registro de las mejoras introducidas.

##### **1.2.8.1. Obras conforme a Resolución**

La Dirección de Obras aprobará los planos si la obra cumple con todas las disposiciones vigentes a la fecha de construcción.

##### **1.2.8.2. Obras no conforme a Resolución**

Las obras ejecutadas contraviniendo normas de edificación vigentes, no podrán ser aprobadas y serán anotadas en la Dirección de Obras como "Obra Registrada".

En ningún caso se otorgará el permiso, aprobación, ni final de obra, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención por su naturaleza o magnitud afecta el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés general o la seguridad pública. La documentación a presentar será la exigida para los registros de obra, a los fines del registro catastral de las mejoras realizadas.

La Dirección de Obras podrá aprobar, mediante Resolución, aquellas obras en que la infracción cometida no sea de las contempladas en apartado anterior.

En aquellos casos en que dada la gravedad de la infracción cometida y por resultar técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes, la Comisión Comunal podrá ordenar la demolición de acuerdo a lo establecido en el apartado de las penalidades.

La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que pudiera corresponderle por violación de esta Resolución o normas complementarias, pudiendo la Dirección de Obras, cuando a su juicio lo considere posible o necesario, exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicable al caso.

#### **1.2.9. De los planos**

##### **1.2.9.1. Escalas métricas reglamentarias:**

Los planos de planta, secciones, fachadas, estructuras o situaciones del edificio, deberán ser presentados en escala de 1 cm. por metro. Los planos de situación o disposición del edificio (planimetría), si éste es de grandes dimensiones podrán presentarse en escala menor que la indicada. En cada caso la Dirección de Obras podrá exigir la presentación de los planos de

detalle que fueren necesarios para la mejor aclaración del proyecto, así como los planos de fachadas en mayor escala que la indicada, si las características del edificio lo requirieran.

#### **1.2.9.2. Planos:**

Se presentarán los planos en: copias heliográficas o fotocopias continuas, en una sola pieza de 1,20m por 0,80m de dimensión máxima, en cantidad de dos para el visado previo, más la cantidad que determine la Dirección de Obras, para la aprobación final que contendrán:

- Planta de cada piso del edificio y del terreno, indicando las medidas y los ángulos de éste; con la ubicación correcta de la edificación.
- Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción ( uno longitudinal y uno transversal por lo menos)
- Elevación de dos fachadas;
- Los planos de fundaciones, de tiranterías y de toda clase de estructuras o elementos resistentes del edificio;
- Planillas de iluminación y ventilación; de circuitos y de estructuras
- Planos de estructura e instalaciones eléctricas (con detalle de puesta a tierra) y sanitarias.
- Planos de arquitectura equipados en caso de edificio destinado a alojamiento turístico.
- Los planos de relevamiento también deben tener las planillas de aberturas
- Planillas de superficies, indicando la superficie de cada local, tomando sus dimensiones internas. (en caso de edificios de alojamiento turístico estas medidas no deben incluir placares ni pasillos).
- Planta de techos en escala 1:200 con la ubicación en el terreno de todas las edificaciones, también las descubiertas como piletas, canteros y fuentes importantes, también se deben incluir los estacionamientos. Todo debe estar acotado en relación a los límites del terreno y a las edificaciones en general. Esta planta puede ser dibujada en una escala menor en caso de ser un lote de grandes dimensiones.

En el caso de que el proyecto sea de dimensiones importantes, se podrá presentar en más de una hoja.

#### **1.2.9.3. Detalles técnicos imprescindibles en planos de edificación:**

Los planos indicarán: el destino de cada local, de patios, espesor de los muros, alturas, perfiles de las vigas, columnas, armaduras, acotándolos con las medidas numéricas para su fiel comprensión, también las medidas reales del terreno, (las medidas de título y las medidas según plano); y toda otra acotación que sea necesaria para mayor claridad. Acotaciones a los límites medianeros; en fachadas y cortes se debe incluir los materiales a utilizar y las pendientes en cubiertas de techos, los niveles, alturas parciales y generales; y en general todo dato que ayude a la comprensión total del edificio proyectado o relevado.

En los planos se señalará con exactitud el nivel y L.M. de la planta baja con respecto al cordón de la acera definitiva. En todos los casos en que se proyecte escalón ó escalera se deberá adjuntar detalle de la misma.

#### **1.2.9.4. Tamaño y ubicación de carátula, y leyendas:**

La carátula tendrá formato rectangular con las siguientes medidas:

Lado mayor =29.5 cm.-Lado menor =18.5 cm. y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Se deberá ejecutar de acuerdo al gráfico anexo.

La carátula contendrá: el título, escalas, nombre del propietario, indicación del trabajo o proyecto, calle y número, firma del propietario, su domicilio, firma del profesional con indicación de su categoría, número de matrícula y domicilio, denominación catastral del inmueble,

provincial y Comunal (en el caso de parcelas pertenecientes a loteos en trámite, se indicará la nomenclatura provisoria otorgada por la Dirección de Catastro de la Comuna de la Cumbrecita), gráfico de ubicación relativa del inmueble en la manzana.

Podrán, además, incluirse detalles técnicos. También se debe incluir el uso que tendrá el edificio proyectado.

#### **Colores**

-Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con el color negro o rayado oblicuo negro.

-Las nuevas a construir o ejecutar, con color bermellón.

-Las que deben demolerse, con color amarillo.

-En escala 1: 200 los muros irán llenos.

-En planos de relevamiento los muros pueden ser llenos, siempre de color negro.

#### **1.2.9.5. Destino de los planos:**

Una de las copias y memoria, una vez visadas y acordado el permiso, quedarán en el expediente comunal respectivo. Las copias restantes, se entregarán a los permisionarios.

#### **1.2.10. De los trámites para concesión del permiso y ejecución de las obras:**

##### **1.2.10.1 Entrega de documentos aprobados:**

Una vez superada la instancia de la Visación Previa, la que demandará quince días hábiles, la documentación se encuentra ya en condiciones de ser aprobada por la Dirección de Obras, (previa presentación a los Colegios Profesionales correspondientes).

La entrega de los planos visados será efectuada una vez satisfechos los derechos correspondientes al permiso que se otorgará.

##### **1.2.10.2. Incomparecencia de los interesados:**

Si durante el curso de tramitación del expediente, en caso de ser requeridos los interesados no concurrieran durante el término de cuarenta y cinco (45) días corridos, se los dará por desistidos, siempre que los trabajos no hubiesen sido comenzados, ordenándose el archivo del expediente.

##### **1.2.10.3. Tiempo de validez del permiso otorgado:**

Todo permiso de construcción, refacción, demolición, ampliación, etc., otorgado por la Dirección de Obras, tendrá validez de dos años para el comienzo de obra, a partir de la fecha de pago de los derechos liquidados, vencido ese término se ordenará el archivo de las actuaciones correspondientes. En caso que los interesados deseen reanudar el trámite del expediente con posterioridad a su archivo, deberán abonar la diferencia de derechos que resulte de acuerdo con el arancel vigente en el momento de la actualización; asimismo deberán ajustar el proyecto a las reglamentaciones imperantes en la oportunidad de la reanudación del trámite.

##### **1.2.10.4. Tiempo de ejecución de obra**

Viviendas unifamiliares: a tenor de lo establecido en el artículo 3.3.1. de esta Resolución será prioridad la terminación de las fachadas en el plazo de un año a partir del inicio de obra.

Emprendimientos Turísticos:

-al cabo de dos años de comenzadas las edificaciones proyectadas deberá tener por lo menos un 50% de las obras finalizadas;

- el 50% restante se debe finalizar en los dos años siguientes;

-las fachadas deberán estar terminadas al cabo de un año de inicio de obra.

Si se diera el caso de presentación de proyectos de más de una unidad edilicia en un mismo lote, y se terminara con parte de ellas (siempre hablando de unidades completas), y quedara alguna sin comenzar, se otorgará un plazo adicional de un año para completar el proyecto. Vencido este plazo si no se comienza con la construcción faltante, se procederá al archivo del expediente presumiendo el desistimiento del propietario de concretar el/los edificios faltantes. Si se desea volver a abrir el archivo se deberá ajustar el proyecto a las reglamentaciones imperantes en la oportunidad de la reanudación del trámite.

### **1.2.11. De los profesionales y empresas:**

#### **1.2.11.1. Obligación general:**

Un propietario, profesional o empresa, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación según consta en el artículo 923 del Código Civil.

Compete asimismo al propietario, profesional o empresa, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requiera su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

#### **1.2.11.2 Responsabilidades comunes a los profesionales y empresas**

El director de la obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor, hasta la obtención del certificado de Inspección final de los trabajos.

El constructor y el instalador tendrán las mismas responsabilidades que el Director de la Obra. La empresa y su Director Técnico tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades del constructor y del instalador.

#### **1.2.11.3. Inscripción de profesionales y empresas:**

Los profesionales y empresas sólo podrán actuar una vez registrados en la Comuna.

Al solicitarse la inscripción, se indicará en forma completa, el nombre y apellido, diploma universitario o certificado que posea el interesado, fecha en que ha sido extendido, institución que lo ha otorgado, debiendo exhibirlo en el acto de inscripción y entregar copia certificada del número de inscripción en el Registro o Colegio que corresponda.

Los profesionales deberán estar registrados con la matrícula en la Provincia de Córdoba.

Las empresas registrarán su nombre, características comerciales y las de su Director Técnico, suministrando copia autenticada de los contratos de locación de servicios y/o contrato laboral.

Las sociedades de profesionales y empresas, deberán asimismo entregar copias simples autenticadas del contrato social en el acto de la inscripción y comprobar su vigencia.

#### **1.2.11.4. Cambio de domicilio:**

Cuando haya un cambio de domicilio del profesional o la empresa, deberá comunicarse dentro de las 48 horas hábiles de producido, por carta certificada o telegrama colacionado, o personalmente en la Comuna.

#### **1.2.11.5. Cambio de profesionales o empresas**

El comitente puede cambiar de Director, constructor, instalador o empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por los reclamos que puedan formular los interesados. La Comuna aceptará al reemplazante previa presentación de parte del comitente del certificado de baja y alta (del reemplazante) de obra, expedido por el Colegio Profesional correspondiente.



El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección de Obras solicite.

Si los planos estuvieran en instancia de visación previa cuando se realiza el cambio de profesional o empresa interviniente, éstos se devolverán al profesional o empresa firmante inicialmente si éste así lo solicitara. El profesional o empresa que toma las tareas posteriormente deberá presentar nuevamente toda la documentación (a excepción de títulos de propiedad, certificados de amojonamiento). Hasta tanto se presenten los planos y la documentación nueva y se acepte el reemplazante, se paralizarán las tareas que se hubieran empezado. En este caso la Comuna podrá retener copias de los planos presentados.

#### **1.2.11.6. Retiro de profesionales o empresas**

La Comuna reconoce a los profesionales y empresas, el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por los reclamos que pueda plantear el comitente. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Comuna el reemplazante propuesto.

#### **1.2.12. Aplicabilidad**

##### **Visaciones Previas**

Los planos visados (visación previa) con anterioridad a la vigencia de la presente caducarán automáticamente dentro de los 60 días corridos de la entrada en vigencia de la presente norma. Si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

#### **1.2.13. Proyectos aprobados**

Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el punto anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de dos años para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada a los fines del plazo establecido, cuando se hayan materializado como mínimo el 50% de las obras completas de cimentación para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra a Dirección de Obras bajo firma de profesional responsable. Asimismo se contará con un plazo máximo de finalización de obra de 2 años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberán iniciar nuevamente los trámites de visación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Resolución.

### **1.3. INSPECCIONES DE OBRA**

#### **Inspección previa**

Antes de considerar la visación de planos deberá efectuarse una inspección a los efectos de constatar la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente así como el estado de muros y/o edificaciones que deban quedar en pie.

#### **1.3.1. Significado de las inspecciones**

La inspección comunal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos. La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes. La Dirección de Obras podrá, para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

### **1.3.2. De las constancias de las inspecciones**

La Comuna puede ordenar inspecciones de oficio en cualquier etapa de ejecución de cualquier tipo de obra en la totalidad del Ejido Urbano.

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

Al efectuarse las inspecciones parciales, el inspector puede negar la conformidad de los trabajos realizados, cuando éstos hayan sido efectuados en condiciones que inobserven las reglamentaciones en vigencia. En estos casos el inspector labrará un Acta para dejar constancia de la irregularidad detectada, dejando una copia de la misma en la obra. Estas tendrán carácter de intimación, por medio de la cual el Propietario, el Profesional y/o el constructor actuante deberán proceder a la detención de toda obra o bien tendrán que ejecutar los trabajos tendientes a subsanar el incumplimiento detectado, bajo apercibimiento y sin perjuicio de las sanciones posteriores que pudieran llegar a producirse.

### **1.3.3. Inspecciones de obra periódicas:**

Toda construcción, ampliación o cualquier modificación edilicia, queda sujeta a la posibilidad de ser inspeccionada periódicamente por los Inspectores de Obra a criterio de la Dirección de Obras.

El que no se las inspeccione no exime a los Profesionales o empresas actuantes, de la responsabilidad de las posibles infracciones, en cuyo caso se aplicarán las penalidades correspondientes, de acuerdo a la importancia de la infracción.

El propietario y constructor se responsabilizan de la ubicación y construcción del edificio y de que se respeten las normas de este Código.

### **1.3.4. Inspecciones ambientales:**

La Comuna o la autoridad competente del Gobierno de la Provincia de Córdoba en materia ambiental podrá inspeccionar las obras verificando el cumplimiento de las normas vigentes en materia ambiental, tanto comunal como provincial, especialmente aquellas referidas al manejo y protección de recursos dentro de la Reserva Provincial de Uso Múltiple.

#### **1.3.4.1. Demolición de las obras en contravención y trabajos de emergencia**

La Dirección de Obras podrá solicitar al Tribunal de Faltas competente en esta Jurisdicción que intime al propietario, profesional y/o constructor, para que en tiempo y forma y dentro de los plazos máximos e improrrogables que se estimen convenientes proceda a la demolición de obras en contravención, tendiente a subsanar el incumplimiento de las reglamentaciones en vigencia. Asimismo se podrá exigir la ejecución de todos los trabajos que resultaren imprescindibles para evitar perjuicios que se pudieran ocasionar a consecuencia de las demoliciones y tareas intimadas.

Si al vencimiento de los plazos establecidos no se cumpliera lo estipulado por las autoridades, la Dirección de Obras podrá disponer la ejecución de las tareas por administración y a costa del propietario.

### **1.3.5. Inspección Final:**

Se solicitará la Inspección Final dentro de los 15 (quince) días de finalizada totalmente la obra. En los casos de edificios nuevos y refacciones que modifiquen la fachada se acompañará con el pedido respectivo una fotografía de frente. Si ante la solicitud del Profesional actuante, se comprueba que la obra ha sido ejecutada de acuerdo con las reglamentaciones en vigencia, se extenderá el Certificado Final de Obra.

#### **1.3.6. Inspección final de obra no concluida:**

Por escrito en el expediente de permiso, el Propietario, Conductor Técnico y/o Director Técnico, pueden dar por suspendida una obra y solicitar Inspección Final de Obra no concluida, siempre que reúna condiciones de habitabilidad, las fachadas se encuentren finalizadas y cuente con arbolado público, número oficial y vereda si corresponde. La obra podrá proseguir previa reactualización del expediente.

#### **1.3.7. Extensión del certificado de inspección final:**

Será extendido el certificado de Inspección Final cuando los trabajos están completamente terminados y con sujeción a lo establecido en las normas vigentes. En caso de haberse efectuado modificaciones que no se correspondan con el plano aprobado deberá presentarse el plano conforme a obra.

Se acompañará, además, certificado de mejoras, tramitado ante el Catastro Provincial y certificado de baja de conducción y/o Dirección Técnica expedido por el Colegio Profesional correspondiente.

Deberá tener el Final de Obra para poder tramitar la conexión a la red cloacal.

#### **1.3.8. Certificado final de obra con plazo**

Se extenderá en caso de obra concluida faltando solo detalles para su terminación que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio. El Propietario y el Profesional interviniente solicitarán el Certificado Final de Obra con plazo, declarando bajo responsabilidad de los solicitantes que la misma está de acuerdo a los planos aprobados y que el estado de obra es el que se detalla en memoria descriptiva adjunta. La Dirección de Obras otorgará el plazo de terminación en relación a las características de las obras faltantes.

La Comuna no reconocerá el terreno como edificado hasta no haberse expedido el Certificado Final de Obra. Este debe ser acreditado primero por el Colegio Profesional correspondiente.

#### **1.3.9. Obras no finalizadas y que obstaculicen la vía pública:**

En los casos de obras demoradas en su terminación, con obstáculos que ocupen la vereda, podrá la Dirección de Obras disponer el retiro de los mismos hasta la Línea Municipal y en el caso de incumplimiento, se procederá a ordenar su retiro siendo los trabajos a cargo del Propietario, Empresa o Constructor.

#### **1.3.10. Control Comunal**

En todos los casos la Comuna podrá controlar por intermedio del área técnica, el amojonamiento, la línea de edificación, las medidas indicadas en planos, etc. La responsabilidad del cumplimiento de las normas vigentes es exclusiva del Profesional actuante.-

### **1.4. PENALIDADES**

Las infracciones a las prescripciones contenidas en este Código serán penadas con:

Demolición.

Clausura de Obra.

Multas.

Apercibimientos.

Las penas se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y según los antecedentes del infractor.

Los apercibimientos sólo se aplicarán a los Profesionales y Empresas matriculadas.

#### **1.4.1. Efectos de las penalidades:**

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

#### **1.4.2. Unidad de medida para multas:**

Fijese como unidad de medida (UM) para las multas que se establezcan en este Código, el equivalente al valor mínimo por metro cuadrado(m<sup>2</sup>), fijado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba, para la construcción de vivienda unifamiliar de mampostería u otro tipo de material, con cualquier tipo de cubierta de hasta 100 m<sup>2</sup> cubiertos (\$ 250.00).

#### **1.4.3. Pago en cuotas:**

La Comuna Podrá autorizar el pago de la multa en hasta diez (10) cuotas mensuales y consecutivas, considerando el monto de las mismas y la capacidad de pago del infractor, aplicando los intereses y recargos correspondientes según reglamentación.

#### **1.4.4. Pago de multas- Ejecutabilidad:**

Las multas deberán ser pagadas dentro de los diez días (10) de la notificación.

La falta de pago en término de la multa a la que fuera condenada una persona de existencia visible o jurídica determinará que sea satisfecha por vía judicial llegando a la ejecución de los bienes que componen su patrimonio.

#### **1.4.5. Reincidencia:**

Será reincidente el que habiendo sido sancionado por una falta, incurriera en otra de igual tipo dentro del término de dos (2) años a partir de quedar firme la misma.

En tal caso el máximo de la sanción podrá elevarse al doble y así sucesivamente si continúa la reincidencia.

#### **1.4.6. Concurso de Faltas.**

Cuando concurrieran varios hechos independientes reprimidos con una misma especie de sanción, esta será única y tendrá como mínimo, el mínimo mayor, y como máximo, la resultante de la acumulación de los máximos correspondientes a los distintos hechos.

Cuando concurrieren varios hechos independientes reprimidos con sanciones de distintas especies, estas podrán aplicarse separadamente.

#### **1.4.7. Multas**

-Por realizar una obra sin permiso se aplicará una multa entre 1 a 54 UM. Pudiendo, además, procederse a la clausura de la Obra hasta que se regularice la situación.

-Sí continuare la Obra luego de notificado que debe regularizar su situación, por cada día que se compruebe que produce avances de la obra en infracción, se le recargará un 5% diario sobre el valor fijado en el máximo de la multa correspondiente.

-Por iniciar una obra sin dar aviso correspondiente en los casos que este Código determine el Aviso de Obra, se aplicará una multa entre 1 a 3 UM.

-Por realizar la obra no respetando lo fijado en la presentación original por el que se solicitó el permiso comunal, se aplicará una multa de entre 1 a 5 UM.

-Por realizar la obra no respetando lo fijado en la presentación original por la que fuera solicitado el permiso Comunal, se aplicará una multa de entre 1 a 5 UM.

-Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente se aplicará una multa entre 1 a 10 UM.

-Por efectuar refacciones, ampliaciones o modificaciones en edificios existentes sin el correspondiente permiso de obra serán sancionados con una multa entre 1 a 10 UM.

-Por no tener en la Obra el plano aprobado se aplicará una multa entre 0.50 a 2 UM.

-No concurrir a una citación que emane de anomalías en obra será sancionado con apercibimiento. Si no se concurriese a una segunda citación será sancionada con una multa entre 1 a 3 UM.

-En los casos de obras con obstáculos que ocupen la acera, será sancionado con apercibimiento; y de persistir en la infracción, con multas entre 1 a 3 UM.

-Por no ejecutarse los trabajos correspondientes para la construcción, reconstrucción o reparación de cercas y aceras será sancionado con una multa entre 1 a 5 UM.

-La falta de cartel de obra o sin los requisitos previstos en este Código hará pasible a los infractores de la suspensión de la obra, como primera medida, y de la aplicación de una multa entre 0.50 a 2 UM. En caso de reincidencia podrá duplicarse la multa.

-Cuando el o los andamios no sean quitados a las 24 hs de concluidas las obras o en el plazo de 15 días después de paralizadas será sancionado con una multa del 0.50 de la UM por día de demora en el retiro.

-Cuando no se restablezcan los predios colindantes a las condiciones iniciales efectuándose la limpieza correspondiente será sancionado con una multa de 0.50 UM por día de demora en la limpieza.

-Las transgresiones a las especificaciones en las condiciones del obrador serán penadas con una multa entre el 0.50 a 3 UM.

-Las explosiones que se realicen sin autorización serán sancionadas con una multa entre 3 a 7 UM. por explosión.

-En los casos de edificios construidos sin ajustarse a las disposiciones en materia de prevenciones contra incendios, no se otorgará el Certificado Final de Obra hasta que no se coloquen las instalaciones exigidas en el plazo que fijará en cada caso la Dirección de Obras. Vencido dicho plazo, si no se cumplieran dichas obligaciones será aplicada una multa que oscilará entre 1 y 10 UM, al Propietario y al Constructor clausurando la obra y retirando al Constructor la inscripción en la matrícula comunal.

- Las multas fijadas podrán duplicarse para el caso de infracciones dentro de las zonas de protección de bosques y triplicadas para aquellas infracciones dentro del área de protección denominada: del Pueblo Histórico, delimitadas en el Plan de Uso Público de la Reserva de Uso Múltiple.

#### **1.4.8. De las obras en infracción**

##### **Orden de paralización y demolición:**

La Comuna suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados a las estipulaciones del presente Código, o a las reglas del arte. Cuando no se acepte la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública; sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la Dirección de Obras podrá ordenar dentro del plazo que fijará, sea demolida toda obra que haya sido realizada en contravención con las disposiciones vigentes, para lo cual, notificará al Profesional o Empresa responsable, que haya firmado en el expediente de permiso y al Propietario. Si al vencimiento de los plazos establecidos no se hubiera cumplido la orden, la Dirección de Obras procederá a demoler por cuenta del Propietario, persiguiendo el reintegro de los gastos ocasionados.

#### **1.4.9. Registro de Penalidades**

La Dirección de Obras llevará un registro donde anotará a cada profesional y cada empresa, las penalidades solicitadas y aplicadas.

#### **1.5. CARTEL DE OBRA**

Será obligatoria la exhibición en el frente de cada obra del cartel reglamentario que establece la ley n° 1332 como así también el número de expediente comunal.

## **CAPITULO 2**

### **2. ZONIFICACIÓN**

#### **2.1. DETERMINACIÓN DE ÁREAS**

A fin de la aplicación de las presentes normativas, el Ejido Comunal de La Cumbrecita queda dividido en zonas, de acuerdo al gráfico anexo I

Zona Comercial: C1, C2 (centro)

Zona Residencial: R1, R2, R3.

Zona Rural: R4

#### **ZONA COMERCIAL**

##### **2.1.1. DESCRIPCIÓN C1**

##### **DESCRIPCION**

Se trata del parcelamiento originario de la Localidad y está dentro de la zona de uso intensivo del pueblo histórico del Plan de Uso Público de la Reserva Natural de Uso Múltiple. En esta zona se encuentran los lotes 69 a (P8) de la manzana 18, sección 01, circunscripción 01; los lotes 49 (P1), 48b (P2), 47b (P3), 46b (P4), 45 (P5) de la manzana 21, sección 01, circunscripción 01; los lotes 44 (P1), 43b (P2) de la manzana 20, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 19, sección 01, circunscripción 01; y los lotes 38 a (P11), 38c (P12), 38b (P13), 39 d, 39b (P14) de la manzana 22, sección 01, circunscripción 01.

Ver plano anexo.

##### **CARACTER**

Zona a promover como centro de compras y recreativo.

## **USOS**

Dominante: comercial minorista, de bienes, servicios, institucional e industrial.

Complementario: residencial, únicamente dentro de edificaciones existentes y que no exijan para su funcionamiento construcciones adicionales para vivienda.

### **Comercial**

De bienes

- 1) Alimentos, bebidas, panadería, verdulería, carnicería, pescadería, frutería, fiambrería, cremería, productos lácteos, despensas, mini mercados, minishop.
- 2) Farmacias, perfumerías.
- 3) Librerías, venta de artículos escolares
- 4) Mercerías.
- 5) Venta de diarios y revistas, quioscos de venta de golosinas, cigarrillos y bebidas.
- 6) Indumentaria (general y especializada)
- 7) Comercios especializados: joyería y relojería, óptica y fotografía, instrumentos de precisión, instrumental médico, artículos de ortopedia, florería, disquería, jugueterías, alimentos especializados, licores, tabaco, boutiques de artesanías y arte, antigüedades, artículos de cuero, artículos de deportes, armerías, venta de cortinas, alfombras, tapicerías, máquinas y equipos para oficinas, papelerías, venta de libros, artículos para el hogar, artículos para la pesca, electricidad.
- 8) Tiendas.
- 9) Mueblerías.

### **De servicios**

- 11) Profesionales
- 12) Servicios personales, peluquería, salón de belleza, lavandería, tintorería.
- 13) Intermediación y administración de operaciones de compra y venta o alquiler de bienes y servicios.
- 14) Comerciales, imprentas, copias y fotocopias, agencias de empleo.
- 15) Alimentación, comedores, restaurantes, confiterías, bares, salones de te, choperías, cantinas, parrillas.
- 16) Agencias de viajes.

### **Institucional**

- 1) Educación: Preescolar (jardín de infantes, guarderías), Primario, Secundario
- 2) Salud: Puesto Sanitario (dispensario), Primeros auxilios, Clínicas, centros especializados y de investigación
- 3) Religioso: Establecimientos dedicados al culto de la población (iglesias, capillas), establecimientos complementarios de la actividad religiosa (seminarios, lugares de retiro, etc.)
- 4) Cultural y/o recreativo: Museos, galerías, salas de espectáculos, club social, club deportivo, asociaciones culturales, espacios comunitarios abiertos.
- 5) Societario: Gremios, centros políticos, asociaciones de beneficencia, asistencia social.
- 6) Telecomunicaciones: Delegaciones, telecentros, sucursales, organismos de controles, centrales, etc.
- 7) Defensa y seguridad: Destacamentos, centrales de policía, cuarteles, prefectura.
- 8) Financiero, bancario, seguros: Bancos, entidades crediticias y aseguradoras.

## Industrial

- 1) Elaboración de helados
- 2) Elaboración de pastas alimenticias frescas
- 3) Elaboración de masas, pasteles, alfajores, sandwiches, y similares
- 4) Confección de ropa de cama y mantelería
- 5) Talleres de bordados, vainillado, plegado, labores afines
- 6) Acabado de tejidos de punto
- 7) Confección de prendas de vestir
- 8) Fabricación de joyas, labrado de piedras preciosas
- 9) Reparación de receptores de radio, televisores, grabadores, aparatos pequeños, (planchas, licuadoras, etc.)
- 10) Reparación de cámaras y equipos fotográficos.
- 11) Taller de enmarcado de cuadros.
- 12) Fabricación de productos de panadería
- 13) Fabricación de dulces
- 14) Fabricación de embutidos
- 15) Fábrica de escobas, cepillos y plumeros
- 16) Trabajos de imprenta y encuadernación

## MEDIDAS DE LOTES

Frente Mínimo: 15.00m.

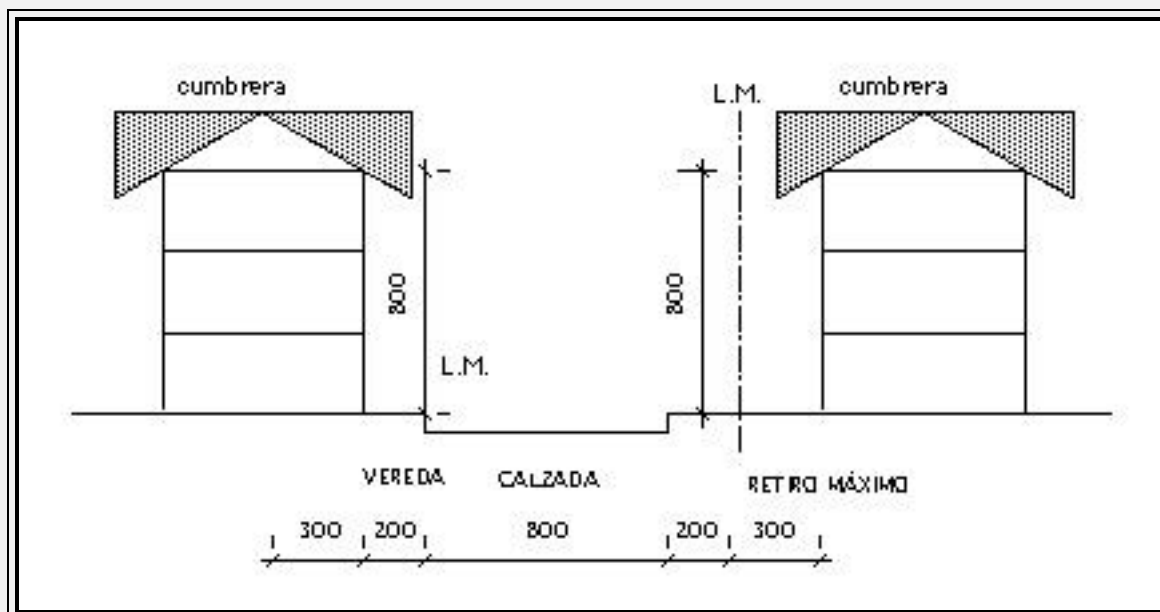
Superficie mínima: 800 m<sup>2</sup>

## SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

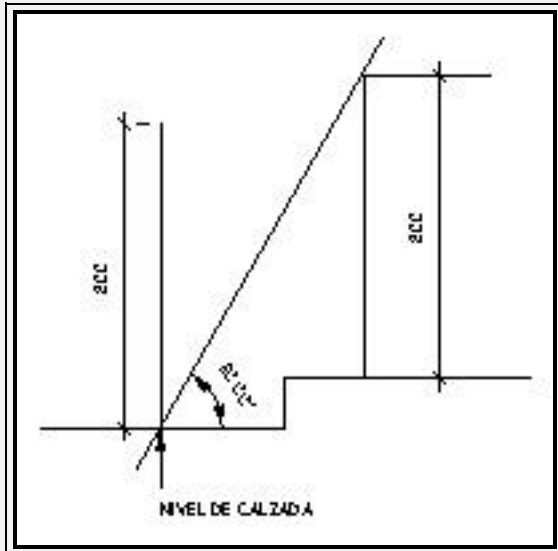
F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 1,10

**Altura:** 8,00m máximo desde el nivel de calzada, excluyendo la cumbrera. En caso que la línea de edificación se encuentre más alta que la línea de calzada, se puede llegar a los 8,00m máximos de altura con un mayor retiro de línea municipal, siempre que no se supere un ángulo de 60 grados. Ver gráfico.







## RETIROS

Sobre línea municipal: hasta 3.00m.  
Sobre eje medianero: 3.00m

## TIPOLOGÍA EDILICIA

Edificios de comercio o administrativos.  
Casa habitación unifamiliar.

## PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

Deberá preverse un acceso al lote desde una de las calles vehiculares existentes. Un módulo de 2.50 x 6.00m. cada 75.00m<sup>2</sup> cubiertos o fracción. Si es cubierto se considera dentro del F.O.T. y el F.O.S. En el caso de edificios de locales comerciales se deberá prever estacionamiento para cada unidad.

## DISPOSICIONES PARTICULARES

Las calles, calzadas y veredas se deberán materializar en piedra.  
Cuando el proyecto incluya balcones, estos se deberán materializar en madera o hierro y los maceteros de madera con abundantes flores (reales, no artificiales) coloridas, al frente.  
Sobre la fachada principal se debe verificar el juego de los materiales.  
Las veredas se materializarán en piedra, antideslizante.

### 2.1.2. ZONA COMERCIAL CENTRO C2

Se trata del parcelamiento originario de la Localidad, está dentro de la zona de uso intensivo del pueblo histórico del Plan de Uso Público de la Reserva Natural de Uso Múltiple. En esta zona se encuentran: los lotes 67 y 68, parcela 1, de la manzana 17, sección 01, circunscripción 01; los lotes 73 a (P 9), 73b (P10), III (P 11), I (P6), II (P7), 75 a (P5) y 77 a (P4), de la manzana 18, sección 01, circunscripción 01; los lotes la manzana 9, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 10, sección 01, circunscripción 01; los lotes 18 (P5), 17 (P4), 16 (P3), 15 (P1) de la manzana 8, sección 01, circunscripción 01; y los lotes 1 a (P7), 13 (P8), 12 (P8), 11 (P8), 11 a (P8), 94 a (P11), 94 (P1), 1e (P2) de la manzana 11, sección 01, circunscripción 01.  
Ver plano anexo.

## **CARÁCTER**

Zona destinada a un complejo de actividades, residencial, administrativa pública y privada, comercial, hotelera, con un grado mayor de ocupación que resultará en una mayor densidad; tratando de obtener lugares verdes de uso múltiple, plazas secas, etc.

## **USOS**

- Dominante: Mixto; residencial; comercial; institucional
- Complementario: comercial diario

### **Usos comerciales**

#### **De bienes (minorista)**

- 1) Comercios especializados: joyería y relojería, óptica y fotografía, instrumentos de precisión, florería, disquería, insumo para computación, alimentos especializados, licores, tabaco, boutiques de artesanías y arte, antigüedades, artículos de cuero, artículos de deportes, armerías, papelerías, venta de libros, artículos para la pesca.
- 2) Farmacias, perfumerías.
- 3) Librerías, venta de artículos escolares.
- 4) Mercaderías.
- 5) Venta de diarios y revistas, quioscos de golosinas y cigarrillos.

#### **De servicios**

- 6) Servicios profesionales y personales, peluquería, salón de belleza.
- 7) Alojamiento turístico.
- 8) Alimentación, comedores, restaurantes, confiterías, bares, salones de té, choperías, cantinas, parrillas.

Los usos no conformes, condicionados, caducan cuando vence la habilitación.

- 9) Agencias de viajes y turismo (empresas).

### **Institucional**

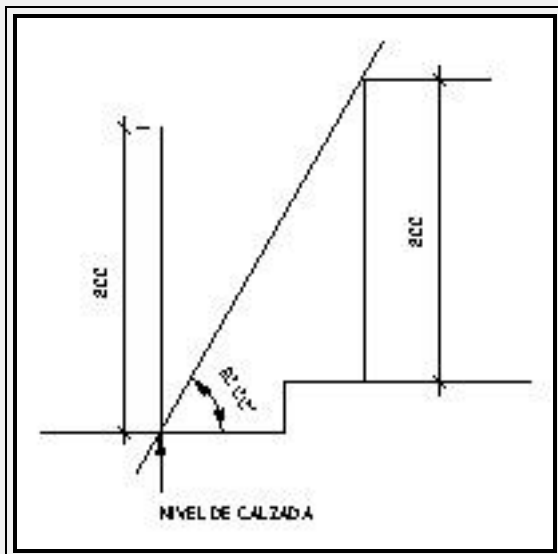
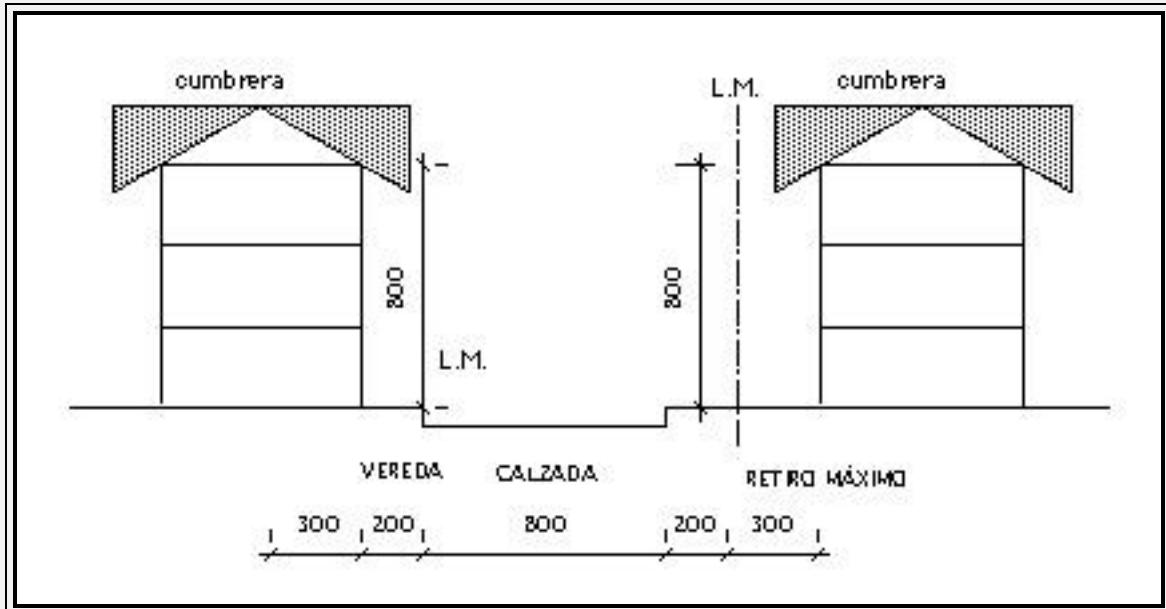
- 1) Salud: Puesto Sanitario (dispensario), Primeros auxilios, Clínicas, centros especializados y de investigación
- 2) Religioso: Establecimientos dedicados al culto de la población (iglesias, capillas), establecimientos complementarios de la actividad religiosa (seminarios, lugares de retiro, etc.)
- 3) Cultural y/o recreativo: Museos, galerías, salas de espectáculos, club social, club deportivo, asociaciones culturales, espacios comunitarios abiertos.
- 4) Societario: Gremios, centros políticos, asociaciones de beneficencia, asistencia social.

## **SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS**

**F.O.S.:** 0,50

**F.O.T.:** 0,80

**Altura:** 8.00m. máximo desde la cota de vereda del terreno, excluyendo la cumbre. En caso que la línea de edificación se encuentre más alta que la línea de calzada, se puede llegar a los 8,00m máximos de altura con un mayor retiro de línea municipal, siempre que no se supere un ángulo de 60 grados.



#### RETIROS.:

**Sobre Línea Municipal:** Vías arteriales primarias, secundarias y colectoras 3.00m de permitirlo la topografía, de lo contrario y en casos debidamente fundamentados se podrá permitir un retiro mayor.

**Sobre Eje Medianero:** 3.00m.

#### MEDIDAS DE LOTES

Frente mínimo. : 18.00m.

Superficie mínima: 1000.00 m<sup>2</sup>.

#### TIPOLOGÍA EDILICIA

-Casa habitación unifamiliar.

- Edificios de comercios o administrativos.
- Alojamiento turístico.

### **PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO**

Deberá preverse un acceso al lote desde una de las calles vehiculares existentes. Un módulo de 2.50 x 6.00m. cada 75.00m<sup>2</sup> cubiertos o fracción. Si es cubierto se considera dentro del F.O.T. y el F.O.S. En el caso de edificios de locales comerciales se deberá proveer estacionamiento para cada unidad.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

Las calles, calzadas y veredas se deberán materializar en piedra.

Cuando el proyecto incluya balcones, éstos deberán estar materializados en madera o en hierro y cuando existan maceteros, también deberán ser de madera con abundantes flores (reales y no artificiales) coloridas.

Sobre la fachada principal se debe verificar el juego de los materiales.

En esta zona no se habilitarán nuevos alojamientos comerciales, salvo aquellas categorías de residencial, departamentos en alquiler diario y/o albergues que se desarrollen sobre construcciones existentes, siempre que en ellas no se agreguen edificaciones para tal fin.

Las veredas deberán materializarse en piedra antideslizante.

### **ZONA RESIDENCIAL**

#### **2.1.3. ZONA RESIDENCIAL R1**

##### **DESCRIPCION**

Se trata del parcelamiento originario de la Localidad; está dentro de la zona de uso intensivo del pueblo histórico del Plan de Uso Público de la Reserva Natural de Uso Múltiple; es la superficie que queda del lado izquierdo de la margen del río del Medio, el límite Norte lo conforma la margen derecha del arroyo Almbach. En esta zona se encuentran: los lotes y 252-2340 de la manzana 1, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 2, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 3, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 4, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 5, sección 01, circunscripción 01; de la manzana 6, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 7, sección 01, circunscripción 01; los lotes 19, 20, y 26 de la manzana 8, sección 01, circunscripción 01; los lotes 1d parcela 3 y 12, lote 1c, 1b, 10 parcela 7 y 8, lote 9 parcelas 9 y 10, de la manzana 11, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 12, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 13, sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 14, sección 01, circunscripción 01; manzana 15 sección 01, circunscripción 01; los lotes de la manzana 16, sección 01, circunscripción 01; los lotes 66, 65<sup>a</sup>, 65b, 64, 63, 62, 1, 2, 58, 59 de la manzana 17, sección 01, circunscripción 01; los lotes 77b, 80a, 80b, 80c, 79a, 79b, 78a, 78b y 78c, de la manzana 18, sección 01, circunscripción 01; el lote 43<sup>a</sup> de la manzana 20, sección 01, circunscripción 01; los lotes 46a, 47a, 48a, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, de la manzana 21, sección 01, circunscripción 01; y los lotes 37, 36b, 36a, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29 y 28 de la manzana 22, sección 01, circunscripción 01; además de los lotes 252-8043, 252-8042, 252-8039, y 252-8038.

Ver plano anexo.

##### **CARÁCTER**

Zona a consolidar como residencial, con viviendas unifamiliares en predios generosos que junto a la profusa vegetación generan un ambiente especial.

## USOS

- Dominante: residencial;
- Complementario: comercial, de servicios, institucional; que deberán ser estudiados particularmente.

### Usos comerciales, diario

- Alimentos, bebidas. Venta de diarios y revistas, quioscos de venta de bebidas, golosinas y cigarrillos, artesanías y gastronómico.

### De servicios

- Alojamiento turístico.

### Institucional.

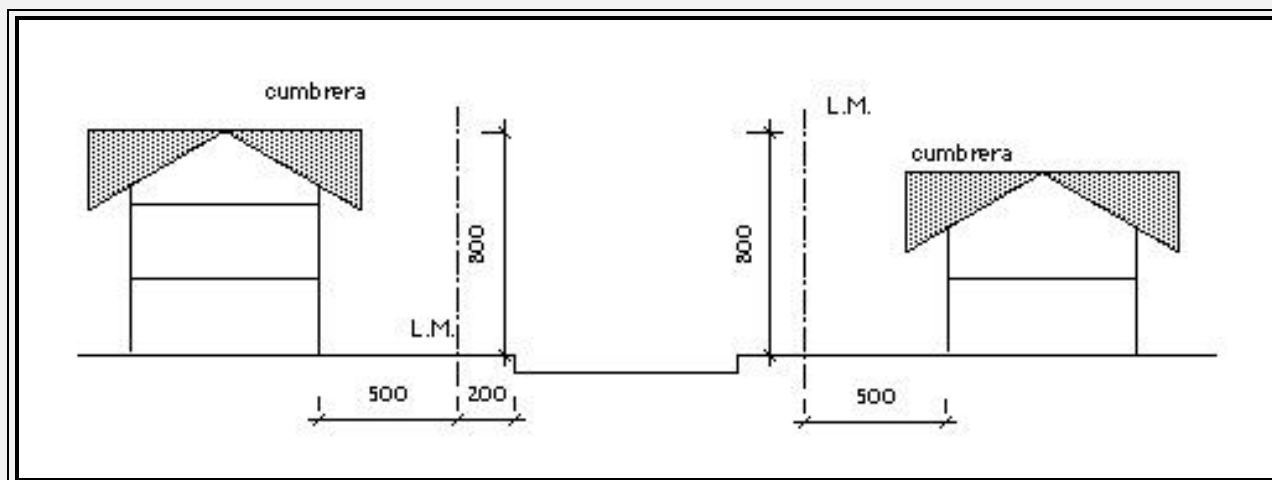
- Museos.

## SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

F.O.S.: 0,35

F.O.T.: 0,50

Altura máx: Perfil, 8.00m. desde la cota en la que se construye, incluyendo la cumbre.



## RETIROS

Sobre eje medianero: 3,00 m

Sobre línea municipal: 5,00 m

## MEDIDAS DE LOTES

Frente mínimo: 20,00m

Superficie mínima: 1200 m<sup>2</sup>

## TIPOLOGÍA EDILICIA

Vivienda unifamiliar

## PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

En todos los casos deberá preverse el estacionamiento dentro del terreno, no pudiendo quedar vehículos en la vía pública. Todo terreno tiene que prever un acceso vehicular. El módulo para estacionamiento mínimo será de 2.50 x 6.00m cada 75.00m<sup>2</sup>.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

Se podrá construir una vivienda unifamiliar cada 800m<sup>2</sup> de terreno.

En esta zona no se habilitarán nuevos alojamientos comerciales, salvo aquellas categorías de residencial, departamentos en alquiler diario y/o albergues que se desarrollen sobre construcciones existentes, siempre que en ellas no se agreguen edificaciones para tal fin.

Las veredas se materializarán con césped o con herbáceas acordes al uso y espacio.

#### **2.1.4. ZONA RESIDENCIAL R2**

##### **DESCRIPCION**

Esta zona se encuentra dentro del área de expansión residencial con protección de pastizales de altura, según el Plan de uso Público de la Reserva Natural de Uso Múltiple La Cumbrecita.

Está dividido en dos sectores:

- a: (conocido como barrio de los mineros), que se encuentra delimitado al norte por un tramo del campo de Auto Quem S.A. Exp.54316/01 ( parcela 2524-4805), hasta la calle pública que hace de límite este, continúa al sur hasta el límite con la parcela 4492 la que hace de límite sur hasta el río del medio que es el límite oeste.

- b: cuyos límites son, al norte la Línea Judicial c/aprobación c/a 374 hasta el arroyo la Quebrada que hace de límite este hasta su nacimiento donde hace un quiebre y continúa al oeste hasta calle pública formando el límite sur que continúa bordeando lotes hasta el camino publico de acceso a la localidad; desde allí baja hasta la margen derecha del Río del Medio; que es el otro tramo del límite oeste.

Incluye la denominada Faja de López, y algunos lotes más, como se enuncian a continuación: lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19, más los espacios verdes de la manzana 9, sección 02, circunscripción 01; los lotes 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, más los espacios verdes de la manzana 7, sección 02, circunscripción 01; los lotes 1(espacio verde) y 2, de la manzana 8, sección 02, circunscripción 01; los lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 de la manzana 6, sección 02, circunscripción 01; los lotes 1, 2, y 3 de la manzana 11, sección 02, circunscripción 01, los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 más el espacio verde de la manzana 16, sección 02, circunscripción 01; los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la manzana 13, sección 02, circunscripción 01; el lote 1 de la manzana 14, sección 02, circunscripción 01; los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, y 30 de la manzana 15, sección 02, circunscripción 01; un sector de la parcela 2523- 4290 y un sector de la parcela 2523-4289.

Ver plano anexo.

##### **CARÁCTER Y ACTIVIDADES**

Zona preferentemente residencial, con la incorporación de otros usos como educación, cultura, promoviendo un desarrollo mixto.

##### **USOS**

**Dominante: residencial**

Complementario: comercial, de bienes y servicios, institucional, siempre que no entorpezca el uso residencial, por olores, humo.

##### **Usos comerciales**

- 1) Alimentos, bebidas, panadería, verdulería, carnicería, pescadería, frutería, fiambrería, cremería, productos lácteos, despensas, mini mercados, minishop.
- 2) Farmacias, perfumerías.
- 3) Librerías, venta de artículos escolares.
- 4) Mercerías.
- 5) Venta de diarios y revistas, quioscos de golosinas y cigarrillos (integrado a un local).
- 6) Indumentaria (general y especializada)
- 7) Comercios especializados: joyería y relojería, óptica y fotografía, instrumentos de precisión, instrumental médico, artículos de ortopedia, florería, discos, jugueterías, alimentos especializados, licores, tabaco, boutiques de artesanías y arte, antigüedades, artículos de cuero, artículos de deportes, armerías, venta de cortinas, alfombras, tapicerías, máquinas y equipos para oficinas, papelerías, venta de libros, artículos para el hogar, para la pesca, electricidad.
- 8) Tiendas.
- 9) Mueblerías.
- 10) Ferreterías, venta de materiales y elementos para la construcción, venta de productos para el agro.
- 11) Venta de equipos y repuestos para automotores, motos.

#### **De servicios**

- 1) Servicios profesionales y personales, peluquería, salón de belleza, lavandería, tintorería.
- 2) Intermediación y administración de operaciones de compra y venta o alquiler de bienes y servicios.
- 3) Comerciales, imprentas, copias y fotocopias, agencias de empleo.
- 4) Alimentación, comedores, restaurantes, confiterías, bares, salones de te, choperías, cantinas, parrillas.
- 5) Alojamiento turístico.
- 6) Recreación, cines, teatros, bowling, salón de bailes.
- 7) Automotor, reparaciones, lavado, limpieza y engrase, playa de estacionamiento, garajes.
- 8) Transporte y turismo, agencias de viajes, transporte de pasajeros, (agencias, depósitos). Parada temporaria de ómnibus.

#### **Industrial**

- 1) Elaboración de helados
- 2) Elaboración de pastas alimenticias frescas
- 3) Elaboración de masas, pasteles, alfajores, sándwiches, y similares
- 4) Confección de ropa de cama y mantelería
- 5) Talleres de bordados, vainillado, plegado, labores afines
- 6) Acabado de tejidos de punto
- 7) Confección de prendas de vestir
- 8) Fabricación de joyas, labrado de piedras preciosas
- 9) Reparación de receptores de radio, televisores, grabadores, aparatos pequeños, (planchas, licuadoras, etc.)
- 10) Reparación de cámaras y equipos fotográficos.
- 11) Taller de enmarcado de cuadros.
- 12) Fabricación de productos de panadería
- 13) Fabricación de dulces
- 14) Fabricación de embutidos
- 15) Fábrica de escobas, cepillos y plumeros

16) Trabajos de imprenta y encuadernación

**Institucional**

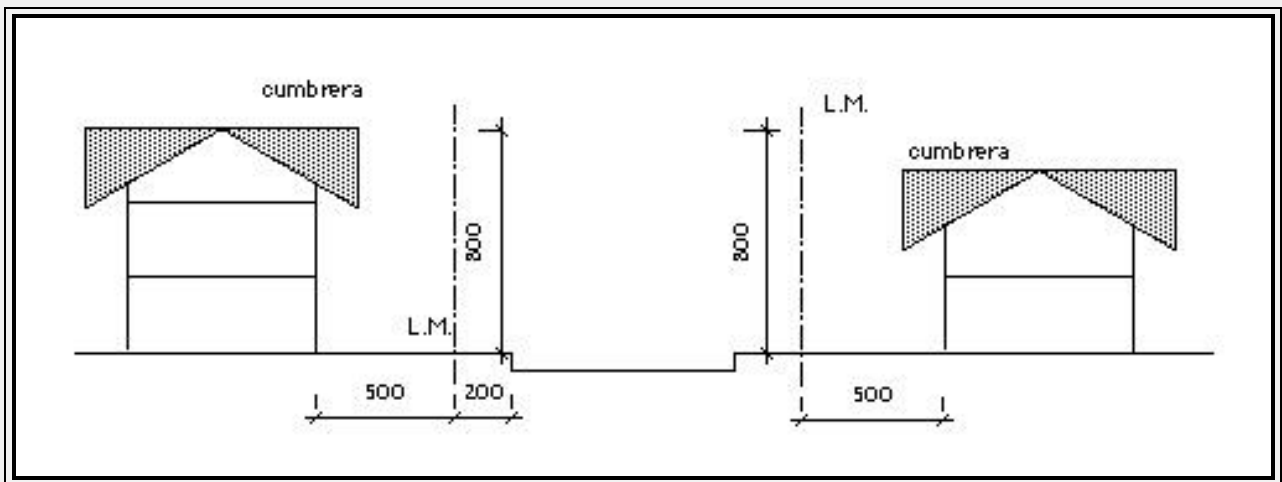
- 1) Educación: Preescolar (jardín de infantes, guarderías), Primario, Secundario
- 2) Salud: Puesto Sanitario (dispensario) Primeros auxilios, Clínicas, centros especializados y de investigación
- 3) Religioso: Establecimientos dedicados al culto de la población (iglesias, capillas), establecimientos complementarios de la actividad religiosa (seminarios, lugares de retiro, etc.)
- 4) Cultural y/o recreativo: Museos, galerías, salas de espectáculos, club social, club deportivo, asociaciones culturales, espacios comunitarios abiertos, camping.
- 5) Societario: Gremios, centros políticos, asociaciones de beneficencia, asistencia social.
- 6) Telecomunicaciones: Delegaciones, telecentros, sucursales, organismos de controles, centrales, etc.
- 7) Defensa y seguridad: Destacamentos, centrales de policía, cuarteles, prefectura.
- 8) Financiero, bancario, seguros: Bancos, entidades crediticias y aseguradoras.

**SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS**

F.O.S.: 0,35

F.O.T.: 0,50

Altura: 8.00m. máximos desde el nivel en el que se construye, incluyendo la cumbre.



**RETIROS**

Sobre eje medianero: 2,50 m

Sobre línea municipal: 5,00m

**MEDIDAS DE LOTES**

Frente mínimo: 18,00m

Superficie mínima: 800,00 m<sup>2</sup>

**TIPOLOGÍA EDILICIA**

-vivienda unifamiliar.

-Edificios de comercios o administrativos.



-Alojamiento turístico.

### **PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO**

Deberá preverse un acceso al lote desde una de las calles vehiculares existentes. Un módulo de 2.50 x 6.00m. cada 75.00m<sup>2</sup> cubiertos o fracción. Si es cubierto se considera dentro del F.O.T. y el F.O.S. En el caso de edificios de locales comerciales se deberá preveer estacionamiento para cada unidad.

Para alojamientos y otro tipo de comercio dependerá de la capacidad del edificio.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

Se podrá construir una vivienda unifamiliar cada 600m<sup>2</sup>

Las calles se deberán materializar en piedra y las veredas cubiertas por césped o en su defecto por herbáceas acordes al lugar y uso.

En caso de construcción de locales comerciales, se hará dentro del mismo edificio o en otro a tal efecto, pero no se permitirán más de dos edificaciones por lote de 800m<sup>2</sup>.

### **2.1.5. ZONA RESIDENCIAL R3**

#### **DESCRIPCION**

El límite Este está dado por el límite del Radio Comunal, desde el Norte hasta el punto de unión con el límite Sur del Campo denominado Pampas del Corralón (límite Sur de mensura Judicial C/A 90) , desde el punto 2 hasta el 7 del radio Comunal.

El límite Sur es la línea de mensura Judicial C/A 90 correspondiente al Campo denominado Pampas del Corralón de AUTOQUEM S.A. y un tramo del río del Medio.

El límite Norte también se divide en dos, formado por el límite norte de las manzanas 25 y 26 sección 01, y por parte del límite norte del radio Comunal.

El límite Oeste está dado por una línea que sigue el alambrado existente desde el Remanso Negro hacia el norte hasta tocar la línea existente de la sucesión Giménez y desde allí con rumbo norte, línea imaginaria hasta tocar el límite del Radio Comunal; el otro límite Oeste lo hace la manzana 24, sección 01.

**Ver plano anexo.**

#### **CARÁCTER**

Zona a consolidarse como residencial, con la incorporación de servicios de alojamiento y gastronomía, en amplios predios, con características particulares.

Edificios en amplias parcelas con buena vista; procurando dar una buena imagen al acceso de la localidad, resguardando el paisaje general de la Comuna.

#### **USOS**

Dominante: Residencial

Complementario: comercial y de servicio

#### **Comercial**

De bienes minorista

-Comercios especializados: florería, licores, tabaco, boutiques de artesanías y arte, antigüedades, artículos de cuero,

-Tiendas y almacenes de ramos generales.

-Mueblerías.

-Ferreterías, venta de materiales y elementos para la construcción, venta de productos para el agro.

### De servicios

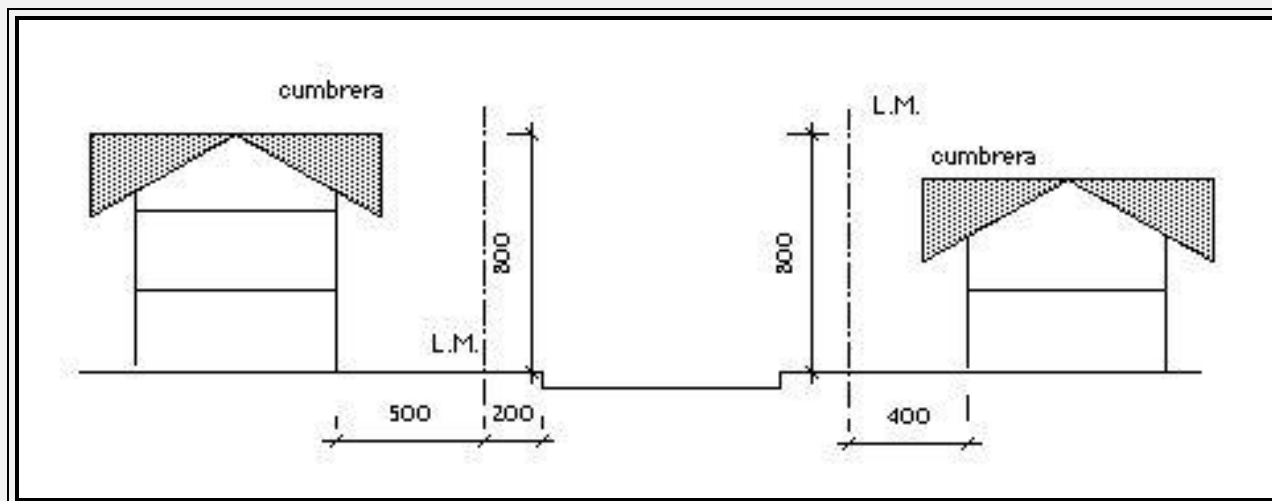
- Profesionales
- Personales, intermediación y administración de operaciones de compra y venta o alquiler de bienes y servicios.
- Alimentación, comedores, restaurantes, confiterías, bares, salones de te, choperías, cantinas, parrillas.
- Alojamiento.

### SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

F.O.S.: 0,30

F.O.T.: 0,50

H. máx: 8.00m. desde el nivel en el que se construye, excluyendo la cumbrera, ver gráfico.



### RETIROS

Sobre eje medianero: 5,00m

Sobre línea municipal: 4,00m

Los retiros de frente y fondo podrán reducirse hasta en un cuarenta por ciento (40%) en caso que la topografía del terreno lo requiera en razón de presentar una pendiente superior al 15%.

### MEDIDAS DE LOTES

Frente mínimo: 25,00m

Superficie mínima: 2000,00 m<sup>2</sup>

### TIPOLOGÍA EDILICIA

Edificio tipo "Casona", casa habitación unifamiliar

Edificio de alojamiento turístico, cabañas.

### PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

Toda parcela debe contar con estacionamiento propio dentro de la parcela.

Deberá preverse un acceso al lote desde una de las calles vehiculares existentes. Un módulo de 2.50 x 6.00m. cada 75.00m<sup>2</sup> cubiertos o fracción. Para alojamientos dependerá de la capacidad del edificio. Si es cubierto se considera dentro del F.O.T. y el F.O.S. En el caso de edificios de locales comerciales se deberá prever estacionamiento para cada unidad.

## **DISPOSICIONES PARTICULARES**

La parquización deberá realizarse de acuerdo al Plan de Uso Público.

Se podrá construir una vivienda unifamiliar cada 800m<sup>2</sup>.

Las calles se deberán materializar en piedra y las veredas cubiertas por césped o en su defecto por herbáceas acordes al lugar y uso.

### **2.1.6. ZONA RURAL R4**

#### **DESCRIPCION**

Se desarrolla en el resto del Ejido Comunal de La Cumbrecita, e incluye la SUBZONA DE USO EXTENSIVO Y DE PROTECCIÓN DE BOSQUES DE ALTURA; LA SUBZONA DE USO EXTENSIVO DE PROTECCIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS RÍO DEL MEDIO; LA SUBZONA INTANGIBLE Y LA SUBZONA DE USO EXTENSIVO Y DE PROTECCIÓN DE BOSQUES IMPLANTADOS, establecida en la Zonificación del PLAN DE USO PÚBLICO.

#### **USOS**

Dominante: rural.,

Complementario: residencial unifamiliar de servicio

#### **De servicios**

-Emprendimientos turísticos (complejos especializados o turísticos), bajo estudio de la Comuna.

#### **SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS**

**F.O.S.:** 0,10

**F.O.T.:** 0,15

**Altura:** 6,00m. máximo desde el nivel en el que se construye excluyendo la cumbre, y 8,00m máximo para alojamiento turístico.

#### **RETIROS**

Sobre eje medianero: 10,00m

Sobre línea comunal: 20,00m

#### **MEDIDAS DE LOTES**

Frente mínimo: 80,00m

Superficie mínima: 5 hectáreas

#### **TIPOLOGÍA EDILICIA**

Casa de campo u hoteles, hostales, hosterías o complejos turísticos.

## **DISPOSICIONES PARTICULARES**

La parquización deberá realizarse de acuerdo al Plan de Uso Público.

# **CAPÍTULO 3**

## **3. NORMAS VOLUMETRICAS Y LINEAS**

### **3.1. LINEAS**

#### **3.1.1. Construcciones por debajo del nivel de terreno**

Se permitirá construir por debajo del nivel del terreno con los mismos límites de retiros de líneas municipales y medianeras que sobre el mismo.

### 3.1.2. Retiros de Líneas de Edificación

Cada zona en que se divide la localidad de La Cumbrecita tiene sus retiros particulares. Ver zonificación.

La superficie de dichos retiros no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros o cornisas según lo establecido en el punto de salientes de fachadas, en el punto 3.3.6. y deberán respetar lo establecido en cada zona.

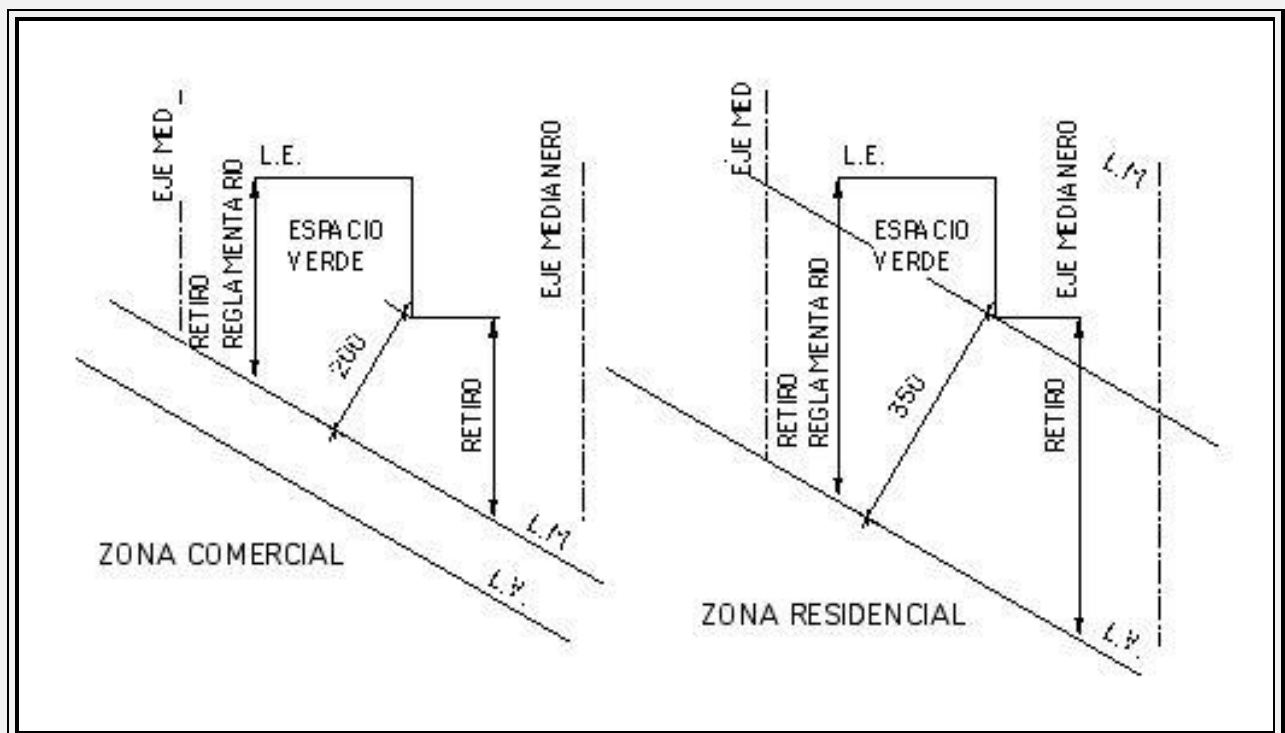
#### 3.1.2.1. Ejes Medianeros no perpendiculares a la Línea de Edificación Municipal

Podrá dejarse el espacio verde en forma compensada (a fin de evitar la falsa escuadra) no pudiendo ser su dimensión menor de 2,00m. en zona comercial C1 y C2, y de 3,50m en zonas residenciales, medido en sentido perpendicular a la línea municipal y debiendo respetarse siempre el retiro reglamentario sobre los ejes medianeros (sobre el retiro correspondiente).

En lotes en esquina sobre calles de la Red Vial Principal definida por normas vigentes, se exigirá el retiro reglamentario sobre todo el frente del lote, pudiendo compensarse sobre la otra calle.

En casos de esquina sobre dos calles de la red vial principal podrá compensarse sobre una de ellas a juicio de la Dirección de Obras, de acuerdo a la importancia de las mismas y de las características de la edificación de la zona.

En todos los casos deben respetarse los retiros correspondientes, incluyendo las estructuras sin cerramientos laterales, como guardacoches. En casos particulares y puntuales que la topografía impida esta situación se pedirá el permiso correspondiente a la Dirección de Obras.



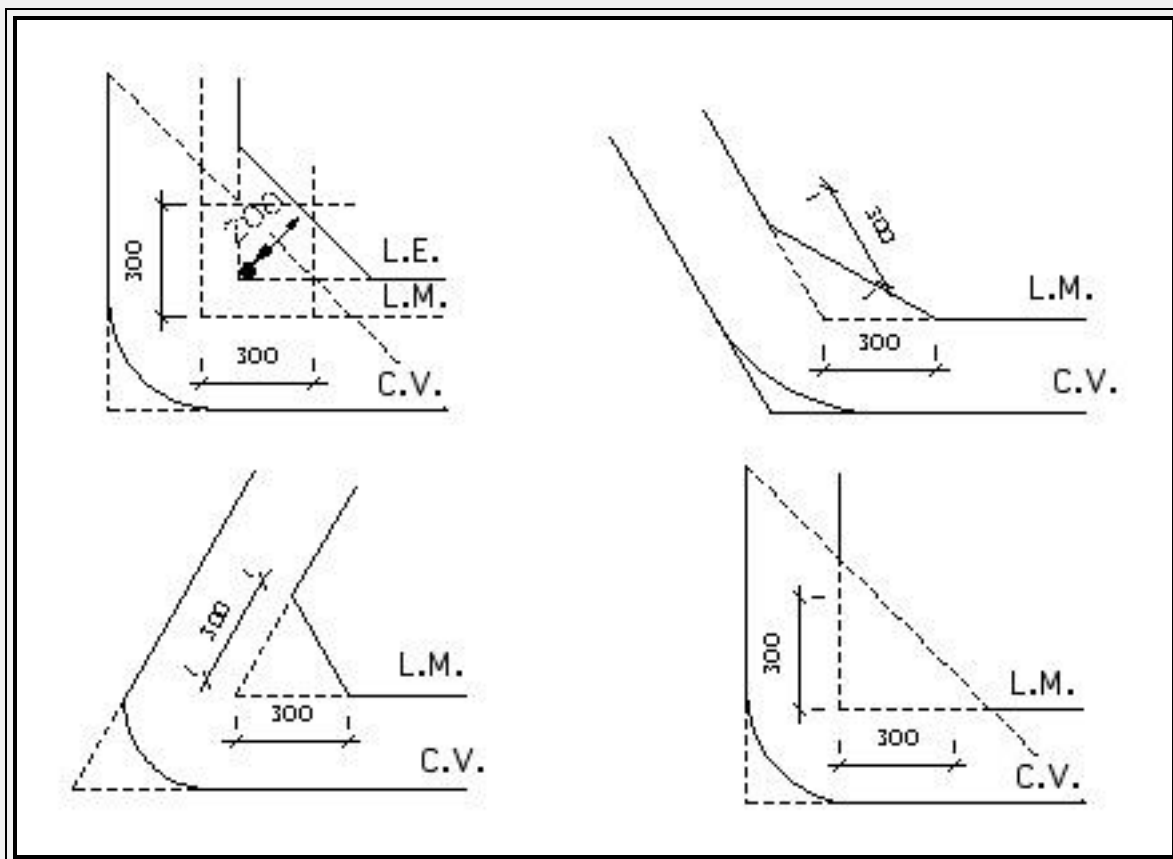
### 3.1.3. Ochavas

La ochava constituye una "restricción al dominio", para los terrenos en esquina, que deberán dejar libre de ocupación una zona que se obtendrá de la siguiente manera:

De la intersección de las líneas municipales concurrentes (a) se dejarán tres (3) metros (mínimo) hacia cada lado. La unión de estos puntos (b) traza una línea (b)-(b1) que es el límite de ocupación. La línea formada por los puntos b-b1, será considerada la nueva línea municipal. Sobre el triángulo formado según lo explicado, no deberá ir construcción ni cerca de ningún tipo. Debiendo cumplimentarse, además, las disposiciones de retiro correspondiente a cada zona.

No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes (ver casos especiales, según la topografía natural).

En caso de la intersección entre calle vehicular y pasaje peatonal, no es obligatoria la realización de ochava.



## 3.2. CERCAS Y ACERAS

### 3.2.1. Normas generales

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública, en el cual la Comuna pueda dar línea y/o nivel definitivos, está obligado a construir la acera (según zonificación) y conservar en su frente la cerca, de acuerdo con éste Código.

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública, no obstante el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener frente a su

predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales que faciliten su lectura en el sitio.

En los predios que contengan en su interior construcciones, o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la Dirección de Obras puede ordenar la colocación de un cerco vivo, a fin de impedir las vistas; será de altura variable de acuerdo a la circunstancia.

### **3.2.2. Ejecución de cercas y aceras:**

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas y aceras deberán iniciarse dentro de los 10 días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario. El plazo de su terminación no podrá exceder de 30 días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, éstos podrán llevarse a cabo por la administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades vigentes y disponer las clausuras que fueran necesarias.

### **3.2.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción:**

Dentro de los 10 días hábiles de concluidas las obras de demolición en un predio y de no comenzarse en ese lapso la ejecución de obras de construcción, deberá iniciarse la ejecución de la cerca y la acera reglamentarias y su plazo de terminación que no excederá de 30 días hábiles. Durante la ejecución de trabajos de demolición o de obras de construcción, el solado de la acera será tratado de la siguiente forma:

- A) Cuando se ocupe la vía pública con la valla provisoria reglamentaria, abonando el arancel establecido, la parte de la acera ubicada por fuera de la valla deberá poseer solado transitable.
- B) De no ocuparse la vía pública con la valla provisoria, el solado de acera deberá ejecutarse con los materiales reglamentarios para su construcción definitiva.

En caso de incumplimiento de lo establecido en el inciso a), los trabajos podrán ser realizados por administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes.

### **3.2.4. Características generales de las cercas al frente y divisorias entre propiedades:**

#### **2.2.4.1. Materiales:**

Las cercas pueden ser de:

- Albañilería; siendo obligatorio el revoque, revestido, tomado de juntas, martelinado u otro tratamiento arquitectónico;
- Hierro trabajado o madera;
- Alambre tejido; solamente en ejes medianeros y con cerco vivo
- La combinación de los tipos precedentes.
- Cercos vivos.

Asimismo la cerca puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Dirección de Obras.

En todos los casos, debe estar garantizada la estabilidad de la cerca, de acuerdo a cada uno de los materiales que se utilicen para su construcción.

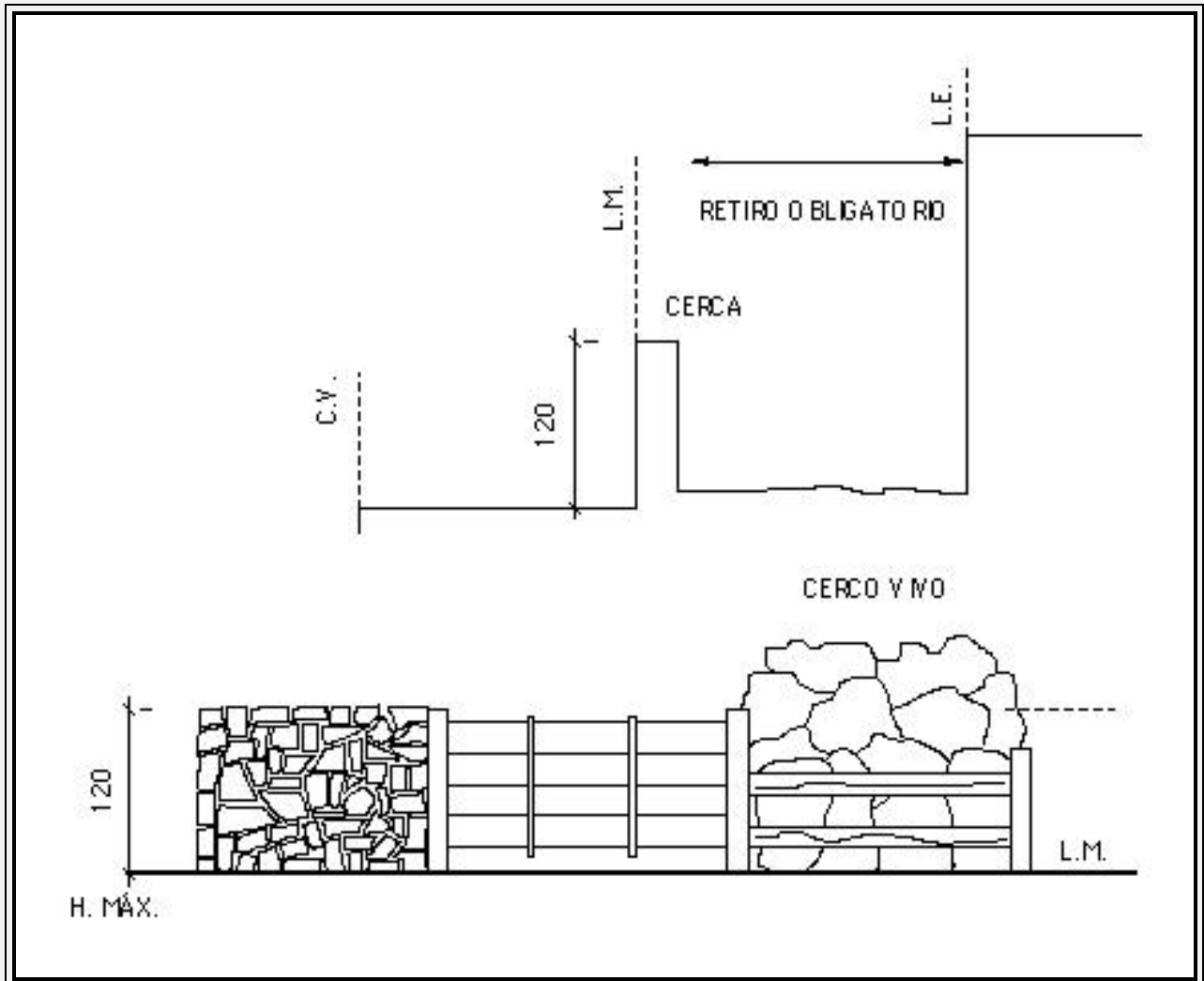
#### **3.2.4.2. Alturas:**

La altura máxima de la cerca será:

En todos los casos, la altura máxima de todo tipo de cerca será de 1,20 mts.

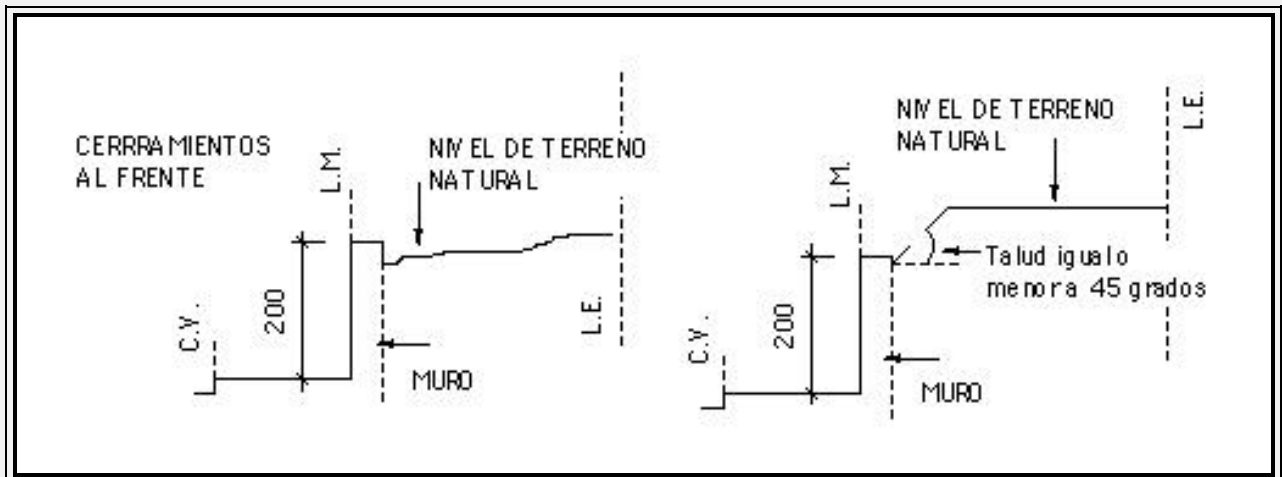
En los casos en que los lotes sean baldíos, la cerca deberá contar con un acceso de no menos de 2,50 m. de ancho.

Quando sea necesario superar la altura máxima de la cerca, se lo hará por medio de un cerco vivo, plantado por detrás de la línea municipal y el proyecto respectivo deberá ser elevado a la Dirección de Obras, quien decidirá su viabilidad.



### 3.2.5. Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados

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



### 3.2.6. Construcción de aceras:

Las veredas se construirán en calles de 12,00 m, tendrán un ancho de 2.00m.

En todos los casos en que se deba u opte por materializar solado, el mismo será con terminación de piedra natural. Las mismas deben ser correctamente niveladas y colocadas.

Consultar capítulo 2. de zonificación, para las zonas con obligación de cubrir la totalidad de la superficie de la acera con solado.

En lugares donde se deberá construir vereda, ésta podrá cubrirse con solado desde la línea municipal hasta 1,20 m. y el resto se cubrirá con césped, siendo este debidamente mantenido.

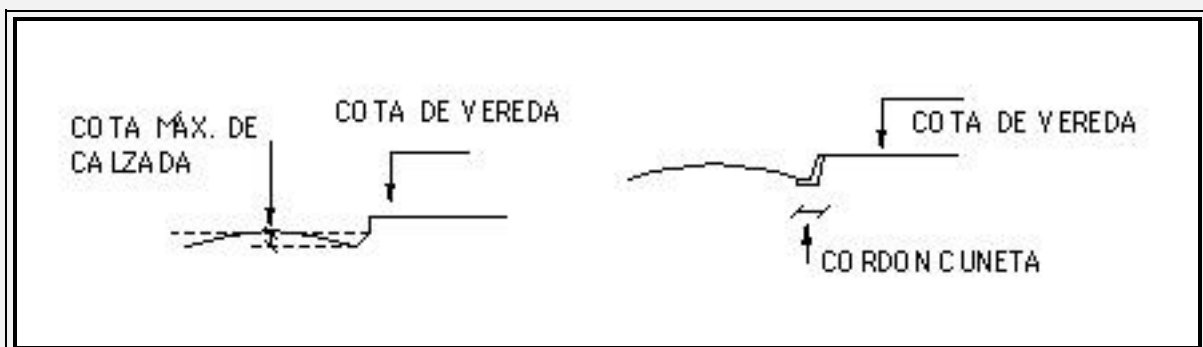
En los casos que se opte por no colocar solado, será obligatorio el nivelado de tierra de la acera, cubierta en su totalidad con césped, o cualquier herbácea perenne que forme un manto vegetal homogéneo y rastrero, siendo este debidamente mantenido. Cuando en la arteria no exista el cordón cuneta, el mantenimiento de la acera será hasta la propia cuneta.

En los casos que la acera sea en esquina deberá materializarse rampa para discapacitados.

### 3.2.7. Cotas de nivel

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto.

Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura.



### 3.2.8. Aceras en terrenos escarpados:

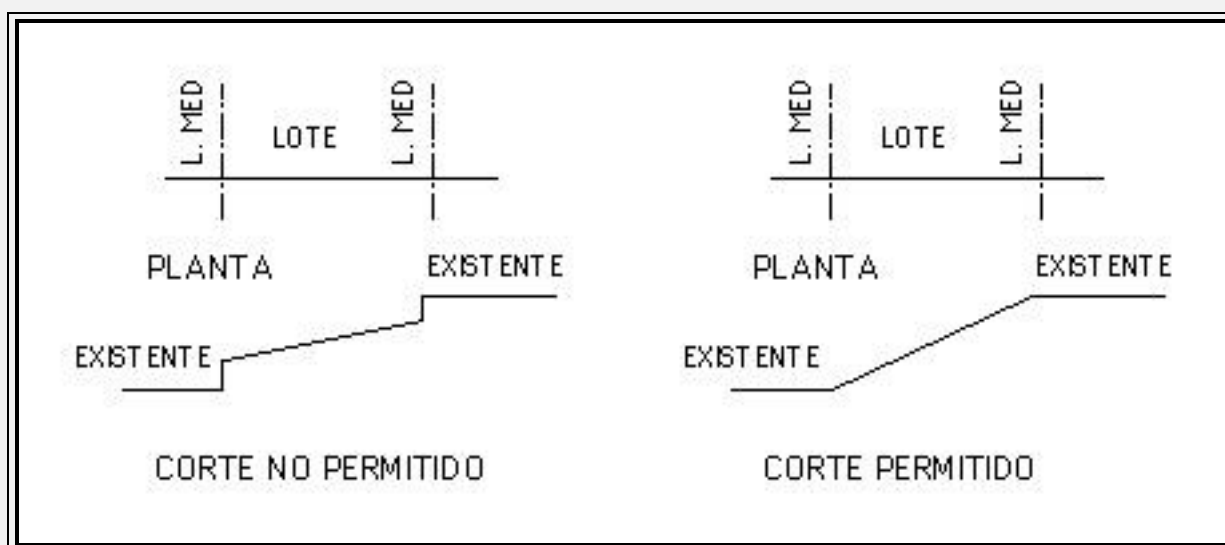
En todos los casos se deberá garantizar la continuidad de aceras, otorgándose seguridad al peatón.



Cuando por razones técnicas, se vea dificultada la construcción de la acera, el problema será elevado a la Dirección de Obras, la que decidirá la solución a adoptar.

A los efectos de obra nueva o remodelación de un acceso existente a propiedad privada, se deberá tener en cuenta al párrafo anterior, para su correcta ubicación.

En los accesos vehiculares a propiedad privada, exista o no, cordón cuneta, los rebajes de pendiente correspondientes se deberán materializar hacia la propiedad privada, garantizando la continuidad de acera. Queda totalmente prohibida la ocupación del espacio público, con caños de desagüe y rampas que obstruyen la cuneta o el cordón cuneta (de existir).



### 3.2.9. Pendientes y desniveles:

Todas las aceras tendrán pendiente longitudinal determinadas por el cordón cuneta de la calle y otra pendiente transversal entre línea de edificación y cordón cuneta.

La pendiente longitudinal la dará el cordón cuneta, salvo que supere el 25% la inclinación con la horizontal teórica del lugar. De ser imposible mantener los niveles expresados, se solicitará la solución a la Dirección de Obras.

La pendiente transversal será del 2% a 5% de inclinación.

### 3.2.10. Rebajes del cordón.

No se podrá rebajar el cordón de la calzada por otra circunstancia que no sea el acceso de vehículos y deberá ser solicitado por Aviso de Obra.

### 3.2.11. Uso de las aceras:

Las aceras están destinadas al uso de peatones, por lo tanto deberán estar libres de todo elemento que impida el tránsito de los mismos, salvo los previstos por éste Código.

No se permitirá sobre la vereda la ejecución de salientes ni escalones de acceso, paralelos o perpendiculares a la línea de cordón vereda, excepto los escalones propios que imponga la topografía. Tampoco se permitirá la invasión de la misma con espacios verdes privados, cercas, etc. La superficie y espacio de las veredas deberán estar permanentemente limpias y desocupadas y sólo se permitirá su ocupación previo permiso comunal.

### 3.2.12. Mantenimiento

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos comunales competentes, se hará exigible su inmediata reparación.

### 3.2.13. Servicios públicos en las aceras:

Las veredas forman parte de la vía pública, razón por la cuál es apta para que por ella crucen todos los servicios considerados públicos.

En todos los casos en que una Empresa, Cooperativa o Particular vea necesaria la realización de alguna obra sobre vereda o cualquier otro tipo de espacio considerado público, se deberá dar aviso a la Comuna, la que extenderá el correspondiente permiso de construcción, previo a cumplimentar por parte del interesado con todos los trámites correspondientes a dicha obra.

### 3.2.14. Deterioros y reparaciones en la vía pública:

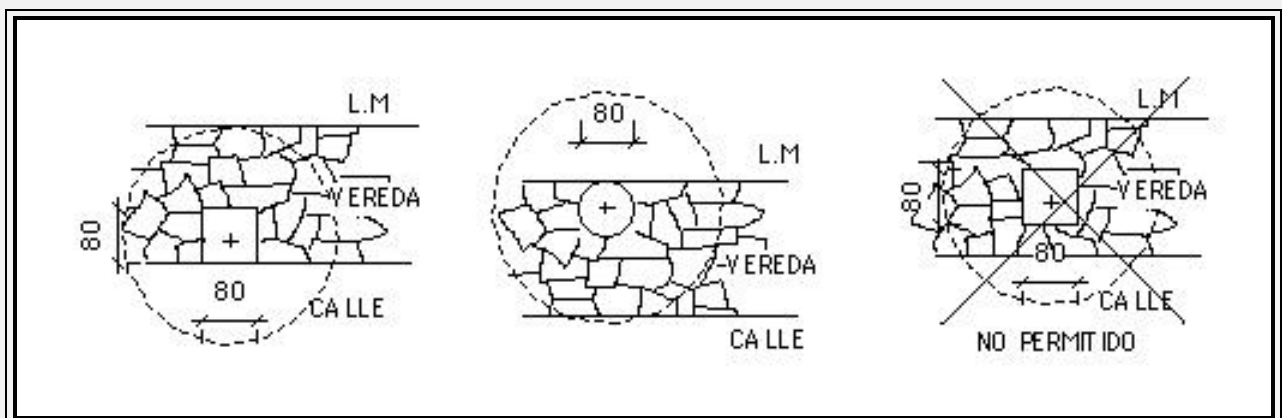
La Empresa, Cooperativa o particular que deba realizar obras que involucran la rotura de calles o veredas, deberán presentar junto a la documentación correspondiente para lograr el permiso de construcción, un presupuesto con características de declaración jurada, del costo de la reparación en función del estado primitivo y del deterioro que se producirá al momento de realizar la obra. Sobre el mismo, el ejecutante de la obra deberá presentar a la Comuna en efectivo o mediante póliza de seguro de caución, el valor de dicha declaración jurada, el que será restituido pasado los 6 (seis) meses de obra, caso contrario, la Comuna tomará a su cargo las reparaciones utilizando dicho fondo.

Queda prohibida la iniciación de obras en la vía pública sin el permiso Comunal, su trasgresión motivará la aplicación de multas iguales al 20% del monto total de las obras y la reparación del deterioro lo efectuará la Comuna con gasto a cargo de los causantes.

### 3.2.15. Canteros y árboles en acera:

En los casos en que la acera, esté completamente cubierta por solado, y se colocara árbol, éste llevará un cantero a nivel de la acera, formando un espacio abierto de 0,80 m. por 0,80 m. como mínimo y máximo en veredas de 2,00m de ancho.

Las especies a utilizar en la plantación de árboles en las veredas de la localidad, dependerán de la categoría de protección de cada área y se necesitará autorización previa de la Comuna para su colocación.



## 3.3. SUPERFICIE EDIFICABLE

### 3.3.1. Arquitectura y estética urbana:

La estética edilicia es de orden público (Art.186º de la Constitución de la Provincia de Córdoba). Todos los edificios y sus componentes anexos pertenecen al bien estético de la localidad.

El carácter arquitectónico que a lo largo del tiempo se ha consolidado en La Cumbrecita, debe ser preservado, construyendo sin contrariar la armonía del conjunto edilicio, de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos, priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse sobre ellos. En razón de ello deberá ser prioridad la ejecución y terminación previa de las fachadas de los inmuebles proyectados.

### **3.3.2 Planos límites**

Los planos límites permitidos para la edificación serán los que resulten de aplicar las disposiciones de F.O.S., F.O.T., alturas y retiros y/o perfiles para cada caso según la zona.

### **3.3.3. Altura de las fachadas**

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites permitidos por esta Norma. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

Las alturas máximas y mínimas (totales y parciales) en fachadas, se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la línea municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor del 10%. Cuando esta pendiente sea mayor las alturas de fachadas podrán compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas en los ejes medianeros. Ver alturas en zonificación.

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

Para situaciones especiales no contempladas, resolverá en cada caso la Dirección de Obras.

### **3.3.4. Tratamiento de fachadas**

**Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la localidad.** Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar, en este caso manteniendo el espíritu centroeuropeo tradicional.

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberán ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques (agua, gas, etc.), chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, que estén sobre el edificio o aislados, se tratarán en armonía con el conjunto y que junto a los tendedores, depósitos de botellas, etc. deberán estar ocultos a las visuales desde la calle. Deberán estar construidas con materiales de primera calidad, asegurando una buena terminación estética, solidez y facilidad de mantenimiento.

### **3.3.5. Materiales de las fachadas**

Se permitirá el uso de:

-Ladrillo cerámico hueco o de cemento revocados con grueso y fino con terminaciones lisas o rústicas.

-Piedra natural.

-Revestimiento de madera.

-Construcciones en madera según lo que se describe más adelante.

-En toda construcción debe aparecer el uso de alguno de los siguientes materiales: madera (se permite la variante color) y/o piedra, en una proporción mínima del 30% de cada una de ellos. Para este cálculo no se computarán los faldones de techos ni las carpinterías.

No se permitirá el uso de:

-Metales o materiales sintéticos como terminación final

-Muros de bloques sin revocar.

-Cualquier otro material que no se incluya en este enunciado se estudiará particularmente por la Dirección de Obras.

-Otros elementos de adorno, que confieren un toque especial son los balcones y escaleras exteriores, con barandas de madera.

-Los colores de las fachadas deberán respetar los que figuran en la carta de colores anexa. No se permitirá color que no figure en esta carta.

-Las aberturas transparentes de los vanos no podrán ser materializadas en PVC, tienen que ser de vidrio.

-En el frente de la propiedad, en lugar apropiado debe materializarse el recipiente para los residuos. Este tiene que ser de madera, con tapa y estar colocado a una altura no menor de 1.30m.

-Cuando se pretenda la construcción de locales comerciales o la modificación de sus fachadas (en locales existentes), éstas se deben presentar dibujadas en escala 1:50 para su aprobación previa.

-En caso de proyectos por etapas, se deberán terminar primero las fachadas.

### **3.3.6. Salientes de fachadas**

Hasta los 2.50 m. de altura medidos desde la línea municipal no se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la línea de edificación en vereda.

Tampoco se permitirán vitrinas salientes, hojas de celosías, puertas o ventanas que abran para afuera de la línea mencionada.

Por encima de los 2.50m. de altura medidos desde el nivel de línea municipal se permitirán detalles arquitectónicos en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente o vuelo máximo de 0.30 m.

#### **3.3.6.1. Salientes de balcones**

Los balcones en los pisos altos a partir de los 2.50 m. medidos desde el nivel municipal podrán sobresalir de la línea municipal un equivalente a la décima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1.50m. medidos perpendicularmente a ésta. En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas salvo las barandas o antepechos y sólo se permitirán columnas de lado o diámetro máximo de 0.30 m con una distancia entre ejes no inferior a 2,50m. La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a 0.90 m, ni mayor a 1.20 m, medidos desde el solado del balcón y sus elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

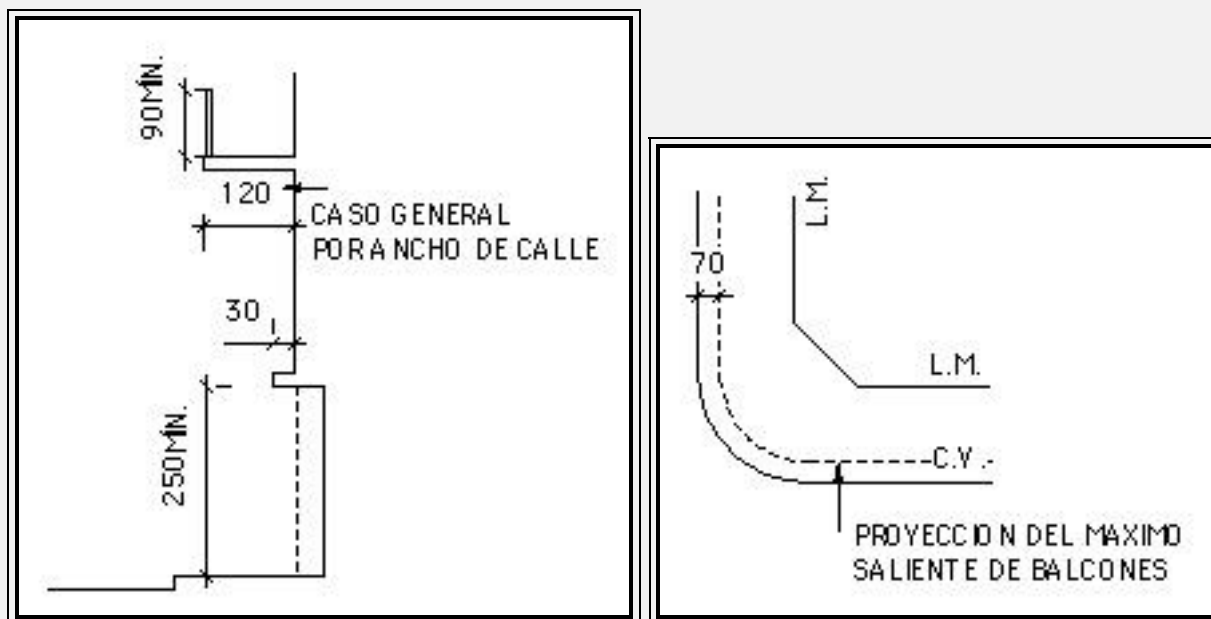
#### **3.3.6.2. Salientes de aleros y marquesinas**

Un alero o marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 2.40 m. medidos sobre el nivel municipal, su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0.70 m. y un máximo de 1.50 m.

Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes de apoyo fuera de la línea municipal. En caso de llevar vidrios, éstos serán de seguridad y sujetos convenientemente a la estructura.

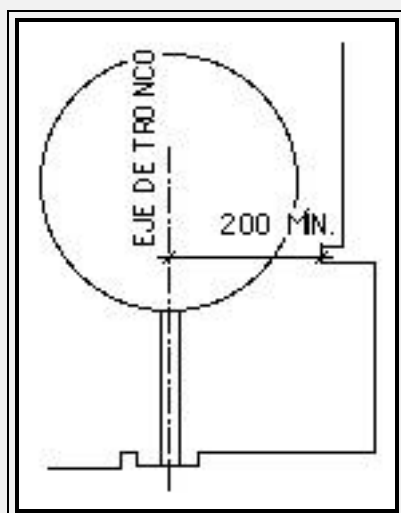
Un alero en piso alto podrá tener una saliente máxima de 1.50m. pudiendo llegar de eje a eje medianero, en caso permitido según zona.

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



### 3.3.6.3. Salientes en calles arboladas

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del saledizo de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado 2.00m. de la alineación de los troncos.



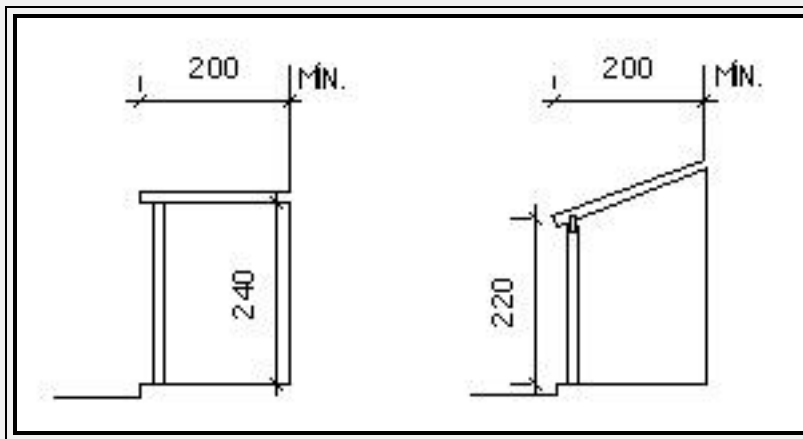
### 3.3.6.4. Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

No se permitirá la instalación de los mismos sobre fachadas que den hacia la red vial principal. De ser necesaria su instalación por no poder indefectiblemente ser ubicado en otra fachada, se

lo deberá revestir de alguna forma acorde al edificio en el que se incorpore, y se deberán colocar por sobre los 2.60m. sobre el nivel de vereda.

### 3.3.7. Galerías

En los lotes ubicados en áreas que no deban respetar Retiro de Frente, se permitirá la construcción de recovas, en espacio público, según se indica en el gráfico. Se podrán realizar en veredas que tengan un ancho no menor a 2,00m. con elementos puntuales de sostén separados cada 3/4m, toda la estructura debe ser de madera, que no moleste a la libre circulación del peatón. Deberá tener una altura mínima de 2.40m. De ser inclinado, el borde mínimo deberá medir 2.20m medidos sobre el nivel de la vereda.



En ningún caso se podrá escurrir techos sobre el espacio destinado a vereda, excepto con canalizaciones que deriven el vertido al espacio verde o cordón.

En caso de proyectar una recova contigua a otra que ya se encuentra realizada, se deberá contemplar la unión o vinculación de ambas para evitar espacios residuales a través de los cuales escurra la lluvia.

### 3.3.8. Cómputo de la Superficie Edificable

A los efectos de la aplicación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) se considerará como superficie edificable la totalidad de los espacios cubiertos cualquiera fuere su destino en la construcción de que se trate, y los espacios semicubiertos se computarán al 50%; si su ancho supera los 2.00m, se computarán como cubiertos. Cuando el espacio semicubierto está delimitado por dos paredes, se tomará como cubierto. Los espacios residuales, que no se consideran como superficies habitables, si se considerarán para el cálculo de F.O.T. y F.O.S.

## CAPITULO 4

### 4. NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD

#### 4.1. DE LOS EDIFICIOS

##### 4.1.1. Clasificación de los edificios

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

- 1) Edificios residenciales

- 2) Edificios para reunión bajo techo
- 3) Edificios para reunión al aire libre
- 4) Edificios para oficinas
- 5) Edificios comerciales
- 6) Edificios industriales
- 7) Edificios para depósitos
- 8) Edificios para usos peligrosos
- 9) Edificios especiales

Este listado y sus enunciados es a título de ejemplificación y cualquier otro caso que surja se asimilará al mismo.

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

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

#### **Clasificación de los edificios:**

A los efectos de la aplicación de las prescripciones del título anterior, clasifícase los edificios existentes o a construirse dentro del Radio Comunal de la siguiente forma:

**Edificios Públicos:** Se consideran incluidos en este rubro los edificios que sirven de asiento a los poderes de administración del Estado Nacional, Provincial o Municipal, en cualquiera de sus ramas. (Ejecutiva, Legislativa o Judicial), instrucción (institutos de enseñanza, escuelas, colegios, conservatorios); transportes (estaciones de pasajeros y cargas); religión(templos); cultura(bibliotecas, archivos, museos, sala de reuniones, auditorios, exposiciones, estudios de radiodifusión y televisión); sanidad y salubridad(dispensarios, clínicas, hogares de día, hogares de ancianos); diversiones(salas de baile, confiterías nocturnas, confiterías bailables); espectáculos (teatros, teatrinos, cines, atracciones ambulantes, sala de convenciones); deportes (clubes, estadios, asociaciones deportivas).

**Edificios privados:** Se consideran como tales los destinados a viviendas privadas, colectivas (casa de departamento, internados, escuelas con dormitorios, casas colectivas o edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal, casas de alquiler, hoteles, cabañas, clubes con dormitorio.)

Edificios que se clasifican por analogía: Los edificios que por su carácter especial no hubieren sido incluidos en cualquiera de los supuestos a que se refieren cualquiera de los puntos anteriores, serán involucrados en alguno de los incisos del mismo, por analogía y afinidad, según sus características, a criterio de la Dirección de Obras.

#### **4.1.1.1. Edificios residenciales**

Comprende este grupo todo edificio destinado a:

Vivienda permanente:

en este grupo se incluye la vivienda unifamiliar.

Vivienda transitoria, comprende:

- Hotel
- Hostería y/o posada
- Hostal
- Residencial
- Albergues
- Cabañas
- Conjunto de casas y departamentos

Complejo turístico  
Complejo especializado

Vivienda no familiar:

Comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc., al retiro de comunidades religiosas, como así también el tratamiento correccional, penal u otros. (Conventos, hogares y asilos en sus distintos tipos, instituciones correccionales, cárceles, penitenciarías, presidios, etc.)

#### **4.1.1.2. Edificios para reunión bajo techo**

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

Aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y/o accesorio de otra actividad serán clasificados en el grupo que corresponda según la actividad principal.

#### **4.1.1.3. Edificios o instalaciones para reunión al aire libre**

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros similares; incluye: autódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, cines, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pista de patinaje, parque de diversiones, velódromos, etc.

#### **4.1.1.4. Edificios para oficinas**

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones, tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías; incluye: bancos, compañías de seguros, edificios de la administración pública y privada, medios de comunicación, oficinas profesionales.

#### **4.1.1.5. Edificios comerciales**

Se clasificará dentro de este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general. Incluye: despensas, regionales, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, artesanías, etc.

#### **4.1.1.6. Edificios industriales**

Se clasificará dentro de este grupo todo edificio o parte del mismo destinado al desarrollo de actividades referidas a:

-La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

-El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Ver zonificación y usos permitidos.

#### **4.1.1.7. Edificios para Depósito**



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

#### **4.1.1.8. Edificios para usos peligrosos**

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno, por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad, incluye entre otros: planta de gas, depósito de combustibles, de explosivos, de plaguicidas, etc. (No hay zona apta, ver zonificación y usos permitidos).

#### **4.1.1.9. Edificios para usos especiales**

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

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

- Edificios para cocheras

- Edificios para pasajes y galerías comerciales

- Edificios de seguridad: policía, bomberos, etc.

- Edificios educacionales

- Edificios para la sanidad

Estos edificios podrán ser reglamentados por normas ampliatorias y/o complementarias que contemplen otras no contenidas en esta Resolución, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

#### **4.1.1.10. Medidas de prevención**

##### **4.1.1.10.1. Edificios públicos:**

Los edificios públicos deberán reunir las medidas de prevención a que se refieren los incisos a, b, c, d, e, f, g, del punto 8.9.1.

##### **4.1.1.10.2. Edificios privados:**

Los edificios privados deberán reunir las medidas de prevención establecidas en los incisos a, b, d, en el punto 8.9.1.

##### **4.1.1.10.3. Edificios comerciales e industriales:**

Los edificios comerciales e industriales deberán reunir las disposiciones del punto 8.9.1., en sus incisos a, b, c, d y e) cuando no acumulen una superficie superior a 500m<sup>2</sup>, descontando para el cómputo total de superficie los ambientes destinados a higiene y salubridad. Sobrepasando los 500m<sup>2</sup>.reunirán, además, las exigencias de los incisos f y g.

##### **4.1.1.10.4. Locales destinados a espectáculos públicos:**

Los locales destinados a espectáculos públicos además de las prevenciones contra incendio a que se refiere el punto 8.9.1., deberán reunir los siguientes requisitos de seguridad:

Las puertas de salida para el público y las interiores para personal y artistas, deberán abrirse siempre hacia fuera o en su defecto deben ser de tipo vaivén. El ancho total de las salidas para el público, tendrá tantos centímetros como número que indica la capacidad máxima en

espectadores de la sala ( dos cm. por cada espectador). En la misma proporción se calculará el ancho de las escaleras que sirven a los pisos superiores.

Las cabinas de sonido y proyecciones serán totalmente incombustibles con puertas que abren hacia el exterior, debiendo contar con matafuegos.

Todo pasillo o puerta de salida al exterior para público o personal deberá ir señalado con la palabra salida de emergencia, montado sobre dispositivo de encendido automático en caso de corte de energía eléctrica.

#### **4.1.1.10.5. Locales donde se estibe mercadería, combustibles o inflamable:**

En los locales donde se estibe mercadería, combustibles o inflamables, con superficie de piso mayor a 100 m<sup>2</sup>, se deberá dejar un camino de ronda de 1,00m. de ancho contra los muros divisorios. Cuando la superficie de piso exceda los 250m<sup>2</sup>, el camino de ronda deberá correr a lo largo de los muros y entre estibas. En ningún caso una estiba cubrirá más de 200m<sup>2</sup> de piso.

#### **4.1.1.10.6. Locales ocupados por industrias o talleres:**

Los locales ocupados por industrias o talleres que elaboran con materias primas y productos muy combustibles, o se destinen a depósito de esos productos, manipuleo o venta de las mismas cuando acumulen una superficie de piso mayor de 200m<sup>2</sup>, deberán cumplir con las medidas de seguridad contra incendios.

#### **4.1.1.10.7. Sótanos en edificios comerciales e industriales:**

En los edificios comerciales e industriales, los sótanos de más de 150m<sup>2</sup>, destinados a depósito o elaboración, deberán tener no menos de dos (2) entradas, desde el piso bajo exclusivamente. En ningún caso se tendrá en cuenta las aberturas destinadas a ascensor o montacargas como salida de emergencia.

#### **4.1.1.10.8. Construcciones permitidas sobre locales de industrias o talleres:**

En los locales referidos en el punto 4.1.1.10.6. no se permitirá construir sobre ellos, otros destinados a viviendas, solamente podrán construirse y habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad locativa, y deberán tener un acceso por medio de escaleras que no comuniquen al interior del piso bajo.

#### **4.1.2. Capacidad de los Edificios.**

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios.

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

- La parte de muros medianeros asentados sobre predios vecinos.
- Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
- Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y los depósitos familiares ubicados en los distintos niveles; los sanitarios y cocinas en edificios residenciales.
- Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.
- Los garajes, guardacoches, cocheras, estacionamiento cubierto (individuales o colectivos), y sus accesos y circulaciones.
- El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

El número de ocupantes en un edificio que contenga locales de distinta relación de superficie por persona, se determinará en forma acumulativa, aplicando el valor correspondiente a cada uno de ellos.

En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el organismo de aplicación.

#### 4.1.2.1. Relaciones de superficies mínimas

Edificios	personas x m <sup>2</sup>
Edificios residenciales	
Vivienda permanente	15
Vivienda no familiar	10
Vivienda transitoria ver cada caso particular según categoría	
Edificios para reunión bajo techo	
Auditorios, cines, iglesias, estadios, teatros, salas de convenciones, salón de fiestas, de actos	1
Bibliotecas	8
Casinos, salas de juegos, gimnasios, natatorios	5
Museos, salas de exposiciones, restaurantes	3
Edificios para reunión al aire libre	
Anfiteatros, cines, estadios	1
Instalaciones para exposiciones/ferias	3
Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas	5
Edificios para oficinas	
Bancos, compañías de seguros, oficinas de administración pública y privada en general, etc.	6
Edificios comerciales	
Farmacias, tiendas, supermercados, etc.	3

#### Edificios industriales

El número de ocupantes será declarado por el propietario, según memoria técnica o en su defecto será de 10 personas por m<sup>2</sup>.

El número de ocupantes en edificios sin destino definido por el propietario, o con un destino no incluido en el cuadro, lo determinará la Dirección de Obras.

## 4.2. DE LOS LOCALES:

### 4.2.1. Clasificación de los locales:

A los efectos de este Código, los locales se dividen de la siguiente manera:

-Locales del grupo 1:

Se incluyen en este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial: dormitorios, comedores, salas de estar, bibliotecas, estudios, oficinas, cocina-comedor, cuarto de costura, de planchar, de lectura, de juegos, de música y todo otro local habitable que por sus características sea asimilable a los mismos.

-Locales del grupo 2:

Se incluyen en este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del grupo 1: antecocina, baño, cocina, corredor, despensa, depósito familiar, escalera, guardacoches, hall, lavadero, palier, toilette, guardarropa, cubrecoche; y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

-Locales del grupo 3:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc. y/o que impliquen usos públicos o masivos y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos: archivo, antecocina, auditorio, aulas, biblioteca, cocina, comercio, consultorio, estadios cubiertos, foyer, gimnasio, iglesia o capilla, laboratorio, laboratorio fotográfico, morgue, portería, natatorio cubierto, oficina, sala de cirugía, de convenciones, de exposición, de internación, de grabación, de juegos, de partos, de actos, de baile, de rayos x, de teatro, de terapia intensiva.

-Locales del grupo 4:

Se incluyen en este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del grupo 3, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos: corredor, depósito, escalera, garaje y/o guardacoches, hall, lavadero, office, palier, sala de espera anexa a oficina o consultorio, sala de máquinas, sanitarios colectivos, vestuarios colectivos, recepción de residuos.

#### **4.2.2. Atribución de la Dirección de Obras para clasificar locales:**

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación, no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Obras podrá determinar el destino de los locales y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura contrariando las disposiciones del presente Código.

#### **4.2.3. Dimensiones mínimas de locales**

Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, las que se fijarán por vía reglamentaria y las alturas mínimas establecidas por la presente Resolución.

Cuando por dimensiones o formas de un local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Dirección de Obras podrá exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre el encuadramiento.

##### **4.2.3.1. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones:**

Locales habitables: si la unidad de vivienda tuviera un solo local habitable, éste tendrá un lado no menor de 3,80 m., y un área no inferior a 28 m<sup>2</sup>. En los demás casos, un local habitable por lo menos tendrá 12 m<sup>2</sup>. (si se trata de cocina/comedor tendrá que tener 18,00m<sup>2</sup>) y los otros un área no inferior a 6 m<sup>2</sup>; cualquiera de estos locales, tendrán no menos de 2 m. de lado en cualquier dirección de la superficie computable. En estas áreas no se tomarán en cuenta los armarios y roperos empotrados. Ver casos particulares de viviendas transitorias y de alquiler permanente.

##### **Locales comerciales en general y oficinas:**

-Los locales de negocios comunes, que se construyan o reconstruyan, deberán tener un ancho mínimo de 3,40 m. en todo su desarrollo y una superficie mínima de 25,00 m<sup>2</sup>., deberán estar dotados de un baño de servicio de 2,00 m<sup>2</sup> mínimo (con inodoro y bacha como mínimo), los revestimientos deben ser de material impermeable hasta 1,60m de alto; y de un depósito de mínimo 4.00 m<sup>2</sup>; estos dos últimos no incluidos dentro de los 25,00m<sup>2</sup> mínimos. Los baños no pueden abrir directamente al local comercial.

-Cuando se trate de locales donde la permanencia del público sea prolongada como bares, confiterías, restaurantes, parrillas, venta de comida, etc., los baños, (al igual que la superficie general del local), deberán estar dimensionados de acuerdo a la cantidad de ocupantes previstos, diferenciados por sexo y con accesos independientes por sexo ( pueden tener un hall

común pero cada unidad debe tener sus propios artefactos sanitarios); estos comercios también deberán tener un sanitario para el personal que incluya ducha y un pequeño vestidor; deberán poseer solado cerámico o similar, impermeable y revestimiento impermeable hasta una altura de 1,60 m. Se deberá prever para el receptáculo de inodoro las medidas mínimas de 0.90m de ancho y 1.40 de largo cuando las puertas abran hacia adentro y 1,10 m de largo cuando abran hacia fuera. También deberán contar con baño para discapacitados de dimensiones según ley 24 314, decreto 914/97. Deberán contar con la cocina revestida desde el piso hasta 2,00m. en zona de cocinado, lavado, preparado, (no necesario en zona de guardado de vajilla y blancos), con azulejos, o cerámicos, para permitir y facilitar la limpieza, los bajo mesada, serán también revestidos con el mismo material, las mesadas, serán de acero inoxidable, granito, o similar, las bachas serán de acero inoxidable, las cañerías de agua fría y caliente, gas, electricidad, etc., serán de embutir no a la vista. Deberán tener las ventanas necesarias para la ventilación e iluminación natural en proporción a la superficie de la misma. Los artefactos como la cocina, quemadores, etc., no podrán estar ubicados debajo de las ventanas, debiendo cumplir con las reglamentaciones de la prestadora del Servicio de Gas.

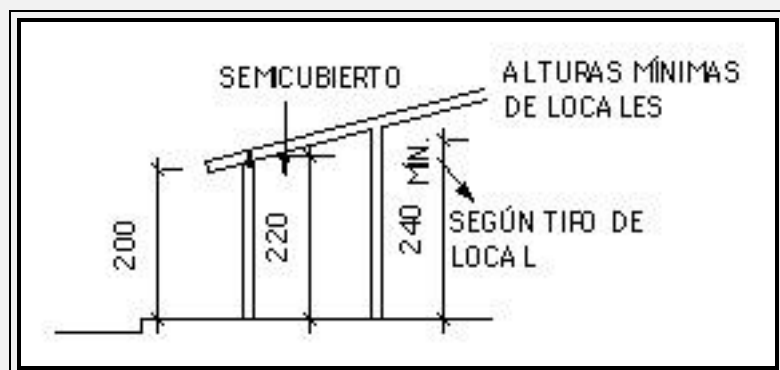
También deberá contar con dos extractores de humo, o forzadores, uno irá ubicado en la campana en la parte del conducto de la misma, que tendrá un tiraje vertical, y el otro en alguna de las paredes laterales, que permitirá mejorar la circulación y aireación del local.

En caso de que el local no permita una ventilación de la campana en forma vertical, por tener una construcción en la parte superior o alguna otra causa justificada, se estudiará el caso en particular para darle una solución al respecto.

#### 4.2.4. Alturas mínimas de los locales: (Generalidades).

La altura libre de los locales es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso o techo terminado. La altura mínima de los aleros, será mayor o igual a 2,00 m. libres con respecto a nivel del piso.

En edificios industriales y/o para usos especiales, podrá variar esta relación en función de los requerimientos técnicos de que se trate. En tal caso la relación mínima altura/lado mayor será aprobada por Dirección de Obras, en función de memoria técnica a presentar por el recurrente.



#### 4.2.5. Altura de los locales en general:

Para casa habitación, los ambientes del grupo 1, tendrán una altura mínima de 2,40m. Los ambientes del grupo 2: tendrán una altura mínima de 2,20m.

Los ambientes del grupo 3: archivo, comercio igual o menor a 30m<sup>2</sup>, consultorio, laboratorio, laboratorio fotográfico, locales en galerías comerciales, local de portería, oficina, sala de grabación, sala de internación, cocina y anteacocina, tendrán una altura mínima de 2.40m., los demás tendrán una altura mínima de 3.00m.

Los ambientes del grupo 4: tendrán una altura mínima de 2.20m., a excepción de lavaderos, office, palier, sala de espera que tendrán una altura mínima de 2.40m.

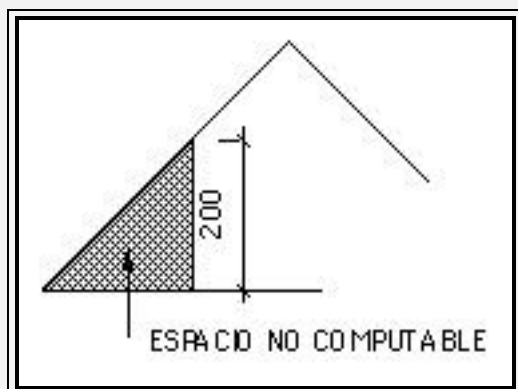
Los locales de negocios con superficie de y hasta 40 metros cuadrados, tendrán una altura mínima de 3,00m. Los que excedan esa superficie tendrán una altura mínima de 3,50m. En todos los casos deberán cumplimentarse las exigencias de iluminación y ventilación.

En edificios destinados a fábricas, depósitos, etc., la altura mínima de un local de trabajo, considerada de solado a piso inferior, será en todos los casos de 3,50m.

#### 4.2.6. Altura variable entre solado y cielorraso

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

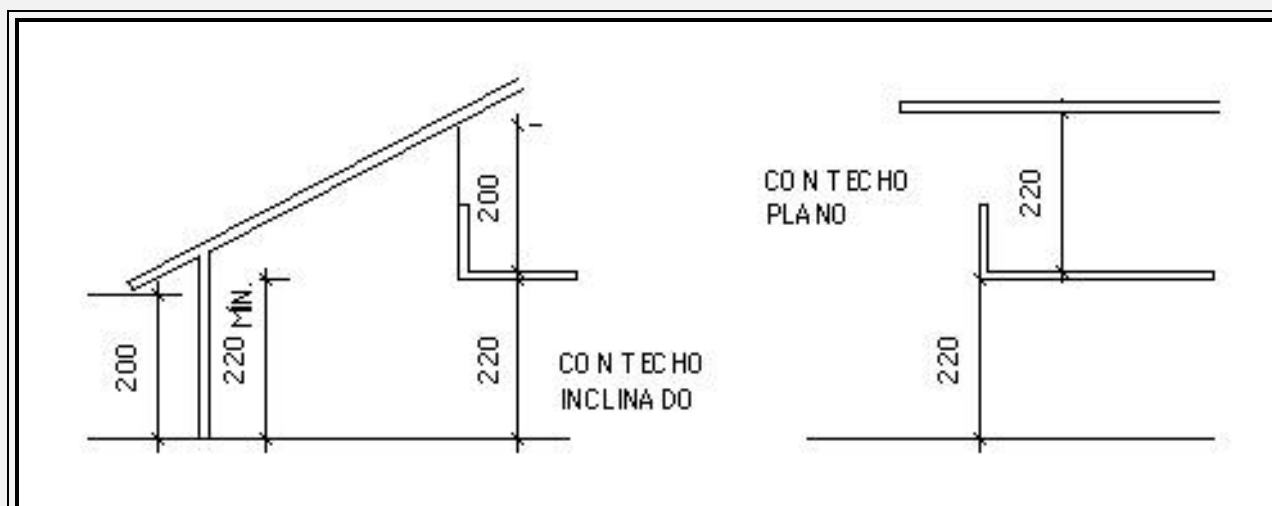
-Nunca podrán tener puntos de menor altura de 2,20m.



#### 4.2.7. Alturas mínimas de locales con entrepiso o piso intermedio

Se permitirá la construcción de entrepisos abiertos, siempre que éstos no tomen más del 40% de la superficie del local.

- Tendrán una altura mínima libre de 2,20m, tanto de piso a entrepiso como de entrepiso a techo.



- Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcial ni totalmente. De cerrarlos deberán cumplir independientemente con las alturas mínimas antes mencionadas.
- En caso de techo inclinado la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta (mínima según destino) por el entrepiso más el espesor del mismo, más 2,00m. libres.

#### 4.2.8. Iluminación y ventilación de los locales

Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos.

##### 4.2.8.1. Cerramientos de los vanos de iluminación y ventilación

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

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

##### 4.2.8.2. Distancia mínima entre paramentos opuestos con vanos de iluminación y ventilación

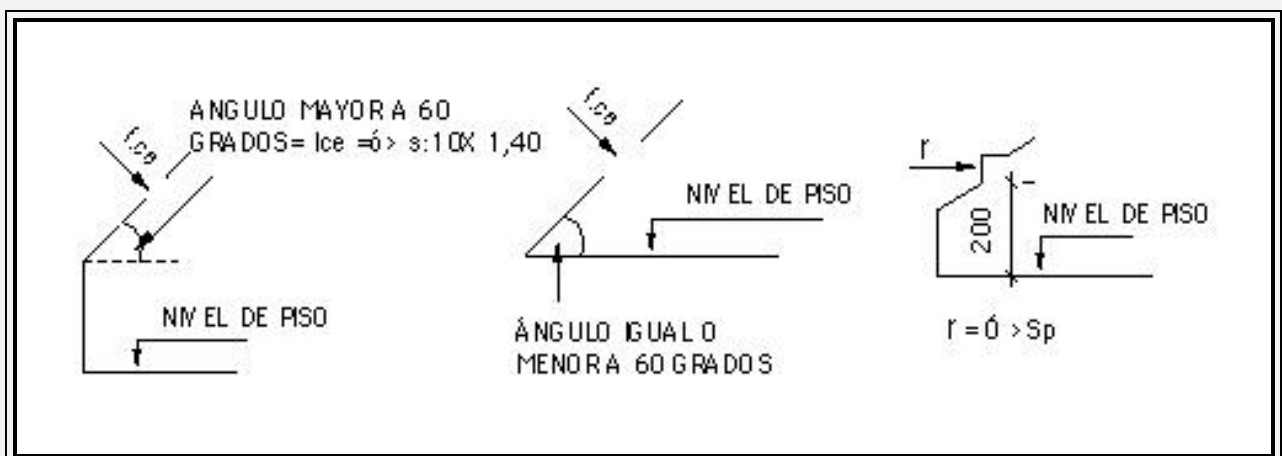
Las iluminaciones y ventilaciones directas que se resuelvan por diferencias de niveles de techos en patios de segunda categoría, deberán permitir medir en el eje de cada abertura una distancia mínima de 3.00m con respecto al paramento opuesto.

##### 4.2.8.3. Iluminación

###### 4.2.8.3.1. Tipos de iluminación

###### Iluminación lateral

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



###### Iluminación cenital

La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° con respecto al piso del local.

Se incluirán en esta categoría los tipos de aventanamiento conocidos como “Shed” o “diente de sierra”, y también los casos de lucernario, ventana tipo “bohardilla” o “mansarda” ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana supere los 2.00m con respecto del nivel del local.

#### 4.2.8.3.2. Disposiciones generales de iluminación

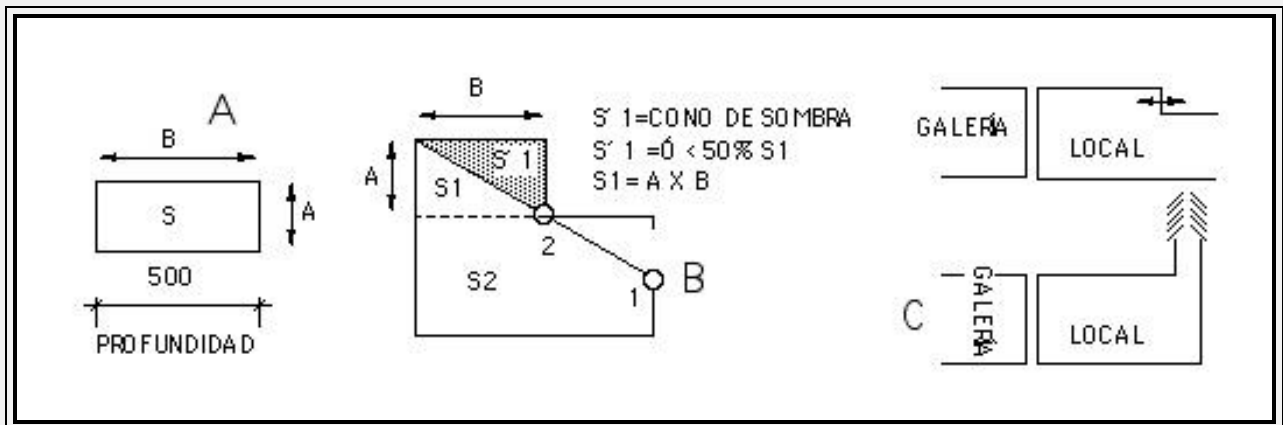
-En los locales destinados a oficinas, salas de costuras, aulas, salas de dibujo, y en todos aquellos que por su destino y equipamiento sea necesario un plano de trabajo de altura similar a la de los enunciados, a los efectos del cálculo de la superficie del vano de iluminación se considerará sólo aquella que se ubique por encima de los 0.80m respecto del piso del local.

-Las condiciones de iluminación lateral resultante de las presentes disposiciones podrán disminuirse en un 30% cuando ésta está complementada por iluminación cenital.

-Cuando las distancias desde el borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local supere los 5,00m., los valores mínimos exigidos serán multiplicados por el coeficiente 1.2. Gráfico N° A.

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

Dichos locales serán considerados como uno solo, únicamente cuando la línea recta que, partiendo del punto 1, y pasando tangencialmente al punto 2, divida al apéndice del local en partes de modo tal que la superficie que queda incluida en el “cono de sombra” no supere el 50% del total de dicho apéndice. Gráfico N° B.



-En los locales con entrepiso, para obtener los valores de “S” se sumará la superficie del local más la del entrepiso.

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

-En los casos no contemplados en esta ordenanza, la dirección de obras resolverá los sistemas a adoptar.

#### 4.2.8.3.3. Dimensionado de los vanos de iluminación

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

I= Superficie mínima del vano para iluminación

S= Superficie del piso del local



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

**4.2.8.3.4. Iluminación directa del exterior**

Locales con iluminación directa del exterior, a través de vanos con alféizar ubicados a una altura de hasta 2.00m con respecto del piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = \frac{S}{8}$$

Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados entre una altura de hasta 2.00m. y hasta 3.00m. con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = \frac{S}{8} \times 1.20$$

Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alféizar ubicados a una altura mayor a 3.00m. con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

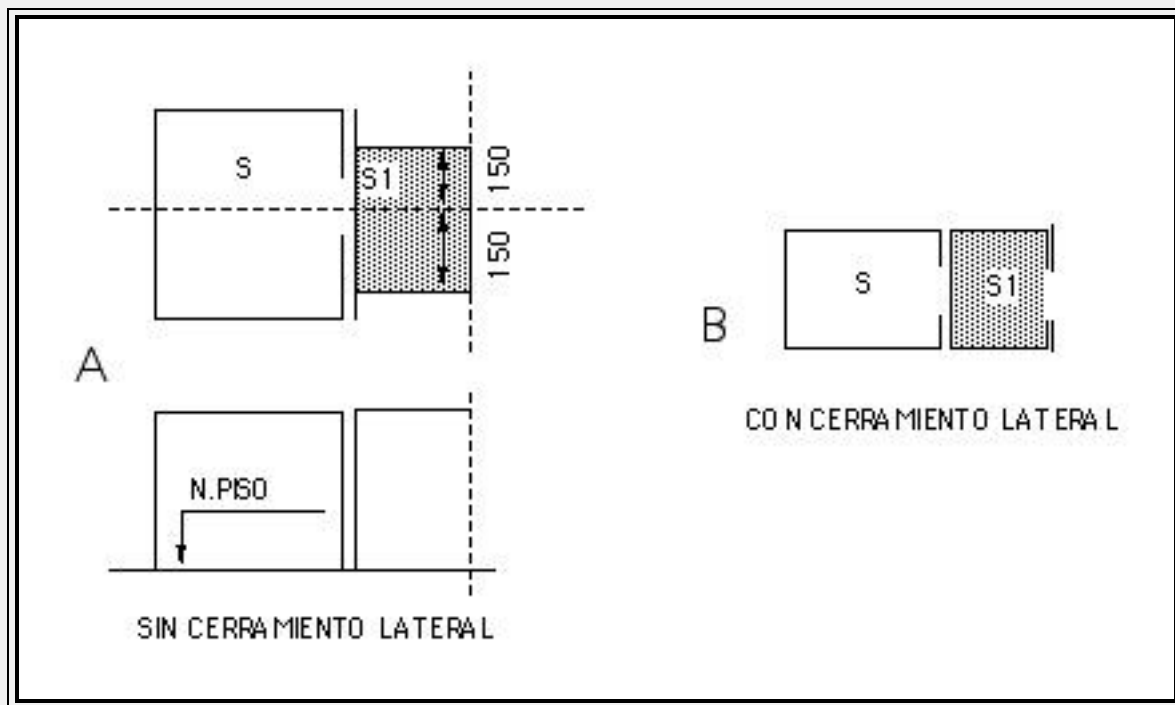
$$I = \frac{S}{8} \times 1.40$$

Estos tres casos serán de aplicación para los locales que obligatoriamente deban ventilar a patio de primera categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patio de segunda categoría, I deberá ser igual o mayor que S/8.

**4.2.8.3.5. Iluminación a través de parte cubierta**

Se deberá cumplir con la condición:

$$I = \frac{S + S1}{8}$$



Dicha condición deberá ajustarse de la misma manera que se establece en el caso anterior de acuerdo a las alturas.

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

-Sin cerramiento lateral

En caso que la parte cubierta no posea cierres laterales, a los fines de la determinación de S1 se considerará una superficie de ancho de 1.50m. a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la de la parte cubierta frente al vano. Gráfico N° A.

-Con cerramiento lateral

Se considerará la superficie S+S1 Gráfico N° B.

#### 4.2.8.3.6. Iluminación cenital

Las variables a considerar en el dimensionamiento son:

I<sub>ce</sub>: superficie mínima de iluminación cenital

S<sub>p</sub>: superficie proyectada

a: Lado del vano de iluminación

b: Lado del vano de iluminación

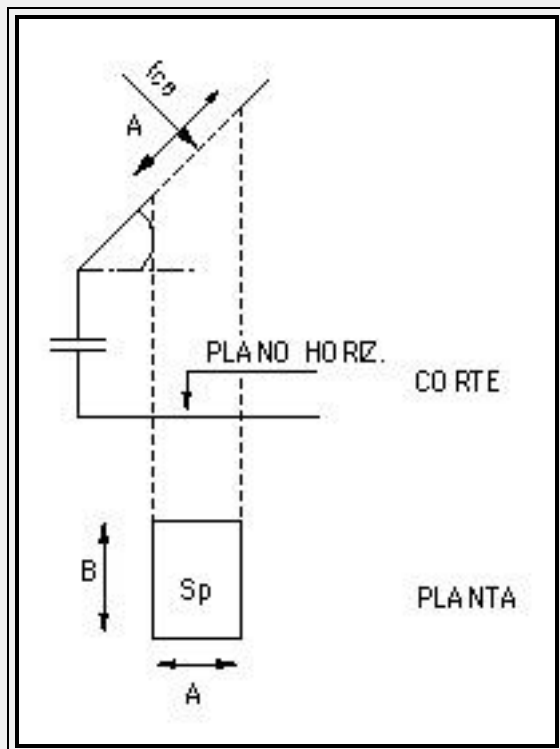
a<sub>p</sub> y b<sub>p</sub>: proyección de a y b sobre el plano horizontal

α : Ángulo del techo o paramento con respecto al plano horizontal

La iluminación cenital deberá cumplir con la condición

$$I_{ce} = S_p = (a_p \times b_p) = \frac{S}{8}$$

El cálculo de S<sub>p</sub> se efectuará según el gráfico



En el caso de lucernario o elementos de aventanamiento asimilables, siempre que se ubiquen por encima de los 2.00m. con respecto al piso del local deberá cumplir con la condición:

$$I=Sp$$

Para el cálculo de Sp se considerará que el vano estuviese ubicado con respecto al piso en un plano de igual inclinación que el del techo. Ver punto 4.2.8.3.1.

En el caso de locales destinados a actividades industriales deberán cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de higiene y seguridad en el trabajo y acompañarse de la memoria técnica correspondiente

En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60° con respecto al piso del local, deberán asimilarse al caso de iluminación lateral:

$$I=S \times \frac{1.40}{8}$$

#### **4.2.8.4. Ventilación**

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

##### **4.2.8.4.1. Ventilación directa**

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

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

Cálculo del vano de ventilación directa

$$V=1/2 \text{ de } I$$

Se considerará la totalidad de la superficie de vanos abribles, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

##### **4.2.8.4.2. Ventilación por conductos**

Conductos individuales por local

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

- Tendrá una sección transversal mínima de toda su altura, equivalente a 1/400 de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 0.03m<sup>2</sup>. La relación mínima entre el lado menor y mayor deberá ser de 1/3.

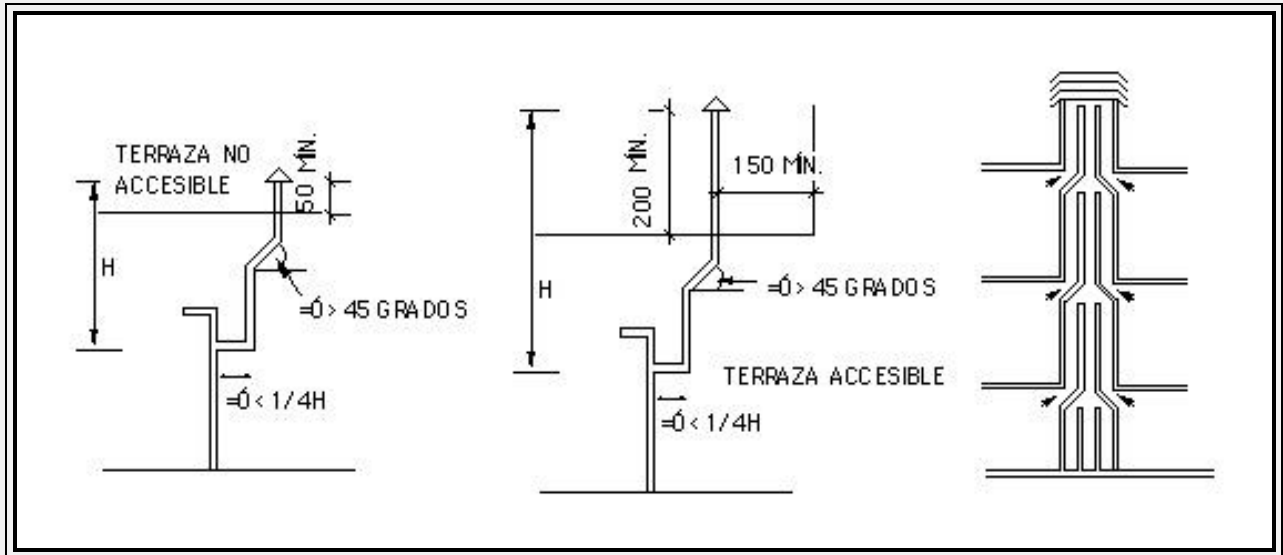
- En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los 0.20m<sup>2</sup>, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.

- Los conductos serán realizados con superficies interiores lisas. El conducto será vertical, podrá ejecutarse sólo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a la de la altura del conducto. Los tramos inclinados tendrán una pendiente mínima de 1:1.

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

-Los remates de los conductos en azoteas o terrazas no distarán menos de 3,00m. del piso de ésta en lugares accesibles, y 0.50m. en lugares no accesibles y de cara superior del tanque cuando el conducto está adosado al mismo. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de 2,20m. de la línea medianera más próxima, y a no menos de 2,40m de cualquier paramento o vano del local habitable.

-En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje, salvo casos especiales que deberán llevar dispositivos mecánicos.



Ventilación por conducto común a varios locales (además del punto anterior)

-El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo de conductos individuales.

Será de superficie lisa y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañería sin embutir, de las distintas instalaciones del edificio.

La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

Para columna simple (un local por piso) 0.40 x 0.25 m.

Para columnas dobles (dos locales por piso) 0.55 x 0.25 m.

-Los conductos individuales deberán introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1.00m.

#### 4.2.8.4.3. Ventilación por medios mecánicos

La existencia de un sistema de ventilación mecánica, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos, salvo aquellos en los que se indica expresamente que podrán ventilar sólo por medios mecánicos:

-El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30.00m<sup>3</sup> por hora y por persona, o el equivalente de 10 renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.

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

-Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales, a cielo abierto, o a pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2.40m., debiendo prever además sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación y deberán llevar su correspondiente revestimiento.

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

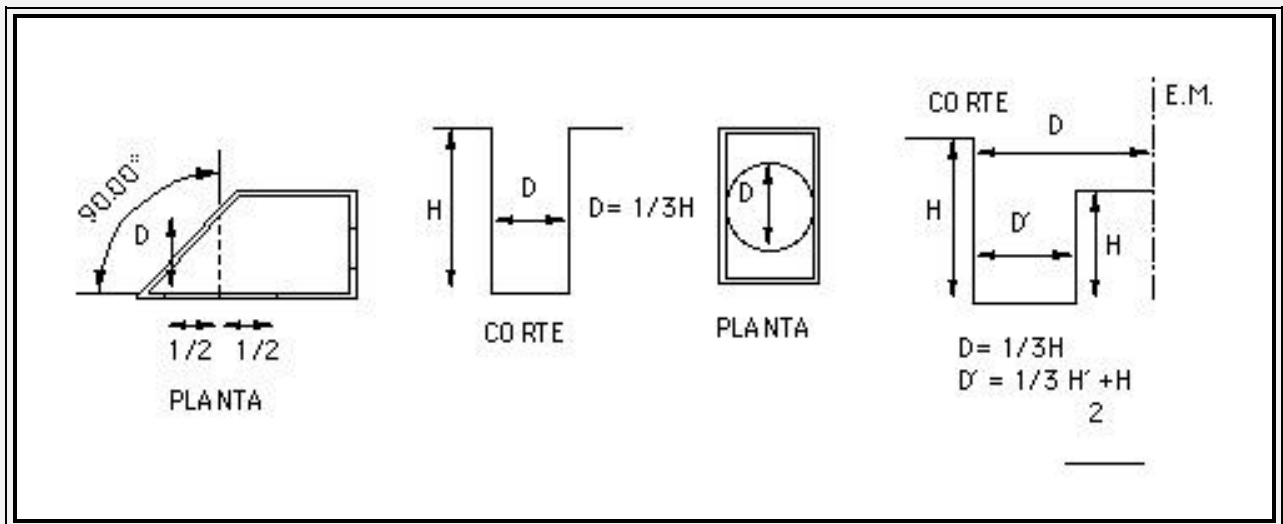
#### 4.2.9. Patios de iluminación y ventilación

##### 4.2.9.1. De los patios

Se tratará de no construir patios. En caso de ser necesarios, o que surjan debido a la topografía, deberán ser de dimensiones tales que permitan:

- Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro  $D = 1/3 H$

$H =$  distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciente al predio de edificio.



En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente.

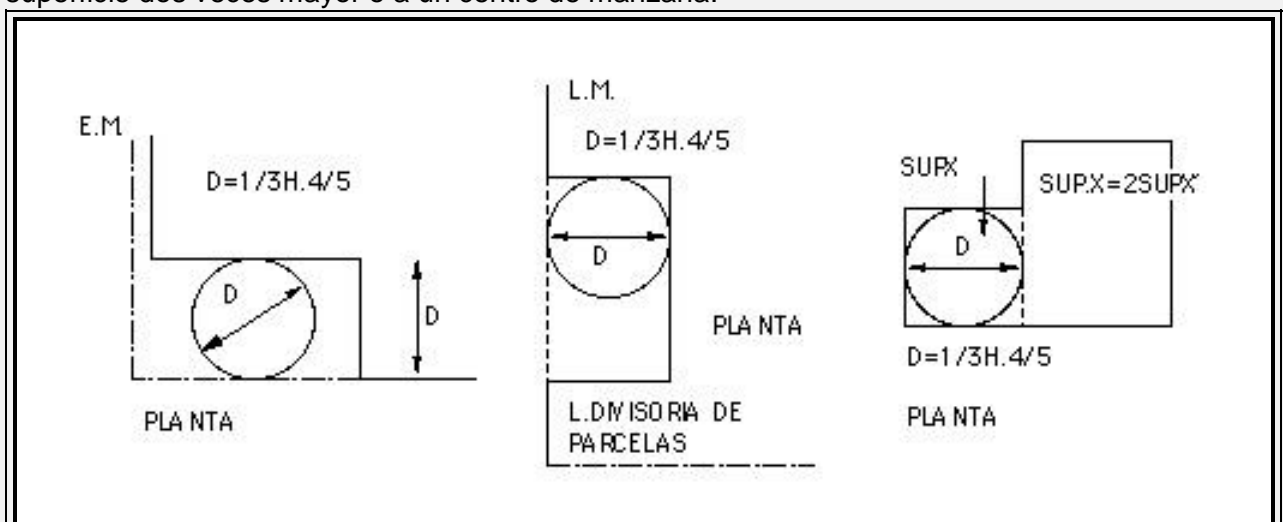
Poder medir el mismo valor  $D$  en el eje de cada abertura de local a ventilar, cualquiera sea la forma del patio.

-No dar a  $D$  un valor inferior a 4.00m.

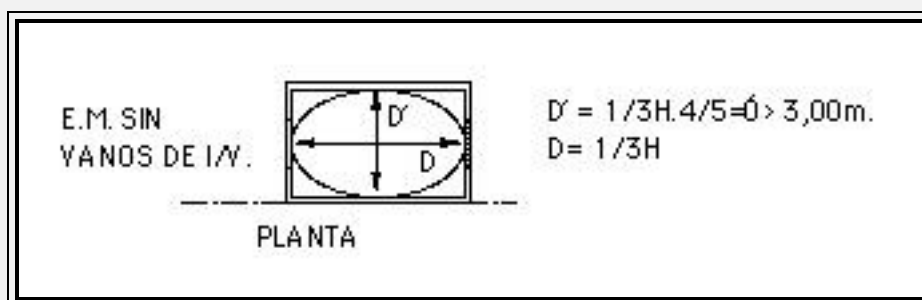
-Cuando  $D$  supere los 15.00m podrá mantenerse constante.

#### 4.2.9.2. Disminución del valor $D$ en algunos casos:

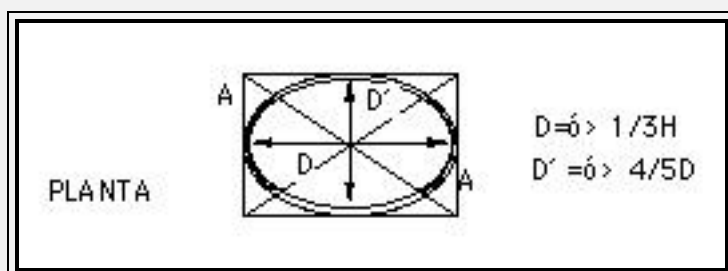
Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de superficie dos veces mayor o a un centro de manzana.



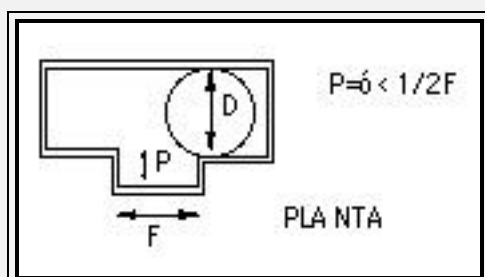
Cuando entre dos paramentos enfrentados no existieran vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. El nuevo valor D llegará hasta 4/5 del valor calculado, pero nunca será inferior a 3.00m.



Los patios que estén limitados por paramentos curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar, siempre que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores.

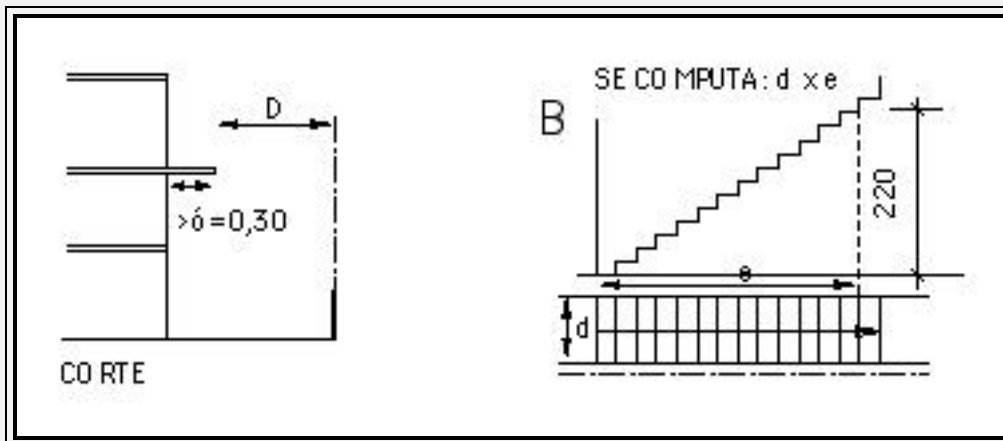


Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores siempre que su profundidad p no supere el del frente f.



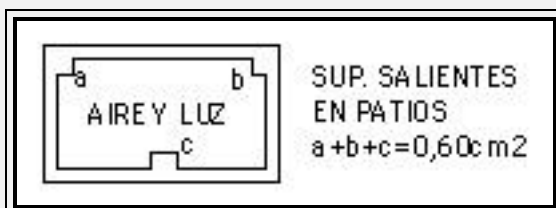
#### 4.2.9.3. Formas de medir los patios

-Las medidas se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes, sólo cuando éstos se ubiquen a una altura igual o menor a 5.00m medido sobre la cota del patio y superen la dimensión de 0.30m. de salientes.



-Cuando en un patio se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2.20m. sobre el solado del mismo. Ver gráfico N° 30

-Se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas menores a 0.30m. cuya suma no supere una superficie de 0.60m<sup>2</sup>.



-Los patios serán accesibles para su limpieza a través de puertas.

#### 4.2.9.4. De los patios mancomunados

No se permitirá la construcción de patios mancomunados.

#### 4.2.9.5. Prohibición de reducir patios

No se podrán dividir construcciones, si como resultado de ello se afectan las dimensiones de los patios.

#### 4.2.9.6. Prohibición de cubrir patios

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

#### 4.2.9.7. Iluminación y ventilación natural de locales:

Locales del grupo 1 y 3: deberán ser iluminados y ventilados a patios de primera categoría. Locales del grupo 2 y 4: tienen las mismas consideraciones que el caso anterior, además en las cocinas, es obligatorio cuando no exista otro tipo de ventilación forzada, la colocación de un conducto a tal fin de 0.010 m<sup>2</sup> de sección transversal mínima, uniforme en toda su altura con una superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado, de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo podrá servir a un local.

Baños y retretes, no requieren iluminación por luz de día y su ventilación podrá realizarse por conductos, de ser necesario.

Locales de negocios, recibirán luz de día y ventilación directa del exterior, o por patios de primera categoría.

Los locales de comercio y trabajo de más de 10 m., deberán tener una ventilación complementaria mediante ventana ubicada en la zona opuesta a la principal.

Locales ubicados en sótanos: deberán cumplir con exigencias de iluminación y ventilación de acuerdo con su destino.

### **4.3. DOTACIÓN SANITARIA**

#### **4.3.1. Condiciones generales**

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

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

La cantidad y composición de los servicios sanitarios por sexo estarán en función de la clasificación de los edificios, de las capacidades según destino y demás características de los mismos. Complementariamente deberán preverse servicios sanitarios para uso específico de discapacitados.

#### **4.3.2. Determinación de la dotación sanitaria mínima según actividades**

##### **4.3.2.1. Dotación sanitaria en edificios residenciales**

###### **4.3.2.1.1. Vivienda permanente**

**a) Baños:** un baño cuando incluya bañera y/o ducha, inodoro, bidet y lavabo, tendrá como mínimo una superficie de 3.60m<sup>2</sup>. Cuando sólo incluya ducha, inodoro y lavabo, no menos de 2,20m<sup>2</sup> de superficie y lado mínimo de 1,30m., en estos casos la ducha estará instalada de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25m. de la vertical del centro de la flor.

Un baño de servicio cuando incluye inodoro, bidet y lavabo, tendrá un área mínima de 2,20m<sup>2</sup>. y un lado mínimo de 1,30m., cuando solamente tenga inodoro los lados no serán inferiores a 0,90 por 1,35m.

La dotación mínima en cada unidad de vivienda será: un inodoro, un lavabo, una ducha o bañera y un desagüe de piso.

**b) Cocinas o espacios para cocinar:** en toda unidad edificada con destino a vivienda será obligatorio que se proyecte una cocina o por lo menos un espacio para cocinar de acuerdo con las prescripciones que a continuación se establecen.

Una cocina tendrá un área mínima de 4,00m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1.50m. Asimismo se permitirá el espacio para cocinar, que es aquél que no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y que se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo. En este espacio habrá una pileta de cocina.

###### **4.3.2.1.2. Vivienda no familiar**

La dotación sanitaria estará de acuerdo a la capacidad de los edificios:

Para personas alojadas

Personas	inodoros	mingitorios	lavabos	duchas
1 a 5	1		1	1
6 a 10	2	1	2	2
11 a 20	3	2	3	3
21 a 30	4	3	4	4



A partir de un mayor número de personas a lo fijado se aumentará:

-Más de 30 personas

Un inodoro cada 10 o fracción superior a 5 personas.

Una ducha por cada fracción superior a 15 personas

-Más de 40 personas

Un mingitorio cada 20 o fracción superior a 5 personas.

Un lavabo cada 10 o fracción superior a 5 personas

Para el personal

Para el personal que trabaja en el establecimiento se tomará la dotación mínima de edificios comerciales y/o industriales.

#### 4.3.2.1.3. Vivienda transitoria

Se verá en cada caso particular según la categoría y tipo del establecimiento

#### 4.3.2.2. Dotación sanitaria mínima para edificios de reunión bajo techo o al aire libre.

- El número de personas del público se considerará en mitades iguales para cada sexo

- Para el personal que trabaja en el establecimiento se toma como el punto anterior.

- En edificios o instalaciones de reunión al aire libre se colocará por lo menos una fuente bebedero.

Anfiteatros, auditorios, cines, teatros y similares:

Para 50 personas o fracción mayor de diez:

Personas	inodoros	mingitorios	lavabos
Hombres	2	2	2
Mujeres	3		2

Después de los primeros 100, estas cantidades se aumentarán una vez cada 100 usuarios o fracción mayor de 50.

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

Para 50 personas o fracción mayor de diez:

Personas	inodoros	mingitorios	lavabos
Hombres	2	2	2
Mujeres	3		2

Después de los primeros 150, estas cantidades se aumentarán una vez cada 100 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20.

Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas o recreativas:

La dotación sanitaria será la misma que la del punto anterior, con la incorporación de duchas:

-Hasta 30 personas 3 duchas , o fracción superior a 10

-Más de 30 personas 2 duchas cada fracción superior a 15 personas.

Estadios de fútbol

Para el público

Hombres -mingitorios: 3 x cada 1000 localidades hasta 20000, aumentándose en 2 por cada 1000 cuando exceda esta cantidad.

-inodoros: 1/3 del número de mingitorios

-lavabos: 1/6 del número de mingitorios

Mujeres -inodoros: 1/3 del número de inodoros para hombres

-lavabos: 1 cada 3 inodoros

Para equipos, árbitros y jueces:

Deberá existir un local sanitario para cada equipo y uno para árbitros y jueces

	Inodoros	lavabos	duchas	ming
P/ jugadores cada 15 personas	3	3	8	3
P/ árbitros y jueces	1	1	1	1

#### 4.3.2.3. Dotación sanitaria mínima en edificios de oficina, comerciales y/o industriales

-Para el público

Personas	inodoros	mingitorios	lavabos
Hombres	1	1	1
Mujeres	2		1
Personal			

-Tendrán servicios sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan:

-La proporción de sexo será según el uso y en caso de haber dudas se tomará la mitad para cada uno.

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

-Los locales para servicios sanitarios serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

-Se deberá contar con locales destinados a vestuarios, integrados funcionalmente a los servicios sanitarios y equipados con armarios para los operarios del establecimiento.

-En los establecimientos cuyo funcionamiento hace necesaria la permanencia de los operarios en horarios de almuerzo, se preverá un local destinado a comedor o en su defecto un espacio para cocinar.

La dotación sanitaria mínima será:

	Inodoro	mingitorio	lavabo	duchas
1 a 5	1	1	1	
6 a 10	1 p/sexo		1 p/sexo	1 p/sexo
11 a 20	2 p/sexo	1	2 p/sexo	2 p/sexo

Más de 20 personas, se aumentará:

- 1 inodoro por sexo cada 20 personas o fracción de 20
- 1 mingitorio cada 10 personas o fracción de 10
- 1 lavabo por sexo cada 10 personas o fracción de 10
- 1 ducha por sexo cada 20 personas o fracción de 20

#### Sanitarios para discapacitados

En los edificios en que se deban construir sanitarios para discapacitados, éstos y las dependencias de acceso y uso se deben adecuar como mínimo a los artículos 20, 21 y 22 del decreto 914/97 de la Ley Nro. 24.314.

#### 4.3.3. Relaciones de proximidad de los sanitarios con otros ámbitos

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

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

No se podrán colocar o instalar cañerías, conductos, artefactos o depósitos en los muros medianeros.

#### **4.3.4. Emplazamiento, acceso, señalización**

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

El acceso deberá estar libre de obstáculos y todo el recorrido de acceso se hará bajo techo.

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

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

#### **4.3.5. Zonificación, dimensiones:**

Estas dependerán en cada caso de acuerdo a sus funciones.

#### **4.3.6. Características constructivas:**

Los materiales, tipos y alturas de revestimientos de muros, solados, terminación de paramento y cielorrasos, etc. deberán asegurar condiciones óptimas de higiene.

### **4.4. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

#### **4.4.1. De la obligación de conservar**

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

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, a este efecto se tendrá en cuenta el emplazamiento y las características del lugar.

#### **4.4.2. Denuncias de linderos**

Las molestias que alegue un propietario de un edificio como proveniente de un edificio vecino, sólo serán objeto de atención, para aplicar la presente Resolución; para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la ley, como atribución comunal.

#### **4.4.3. Oposición del propietario a conservar un edificio**

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

#### **4.4.4. Subdivisión de locales**

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

#### **4.4.5. Mamparas de subdivisión en locales de negocios y de trabajo**

En un local de negocio y de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no superen los 2.00m., de altura, medidos sobre el solado.

#### **4.4.6. Reparaciones en construcciones destinadas a usos no autorizados**

No se podrá ampliar una edificación que esté destinada a un uso no autorizado, salvo que se trate de obras destinadas a anexión de un uso permitido, o el cambio total de uso a otro autorizado.

# CAPITULO 5

## 5. MEDIOS DE EGRESO

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

En los lugares de afluencia masiva de público, la Comuna queda facultada para pedir disposiciones de seguridad no contempladas en este capítulo.

### 5.1. CONDICIONES GENERALES

Los medios de egreso deberán cumplir con las siguientes condiciones generales:

Trayectorias y salidas

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

-Las salidas estarán en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de manera que favorezcan la evacuación más rápida.

-Todos los medios de egreso deberán cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigidos por la presente Resolución, para asegurar la rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él.

-En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc., con un ancho mínimo de 0.70m.

-La ubicación de los medios de egreso generales y públicos será identificada mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente.

-Cuando un edificio o parte del mismo cambie de destino o capacidad, deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad.

### 5.2. EDIFICIOS MIXTOS

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

### 5.3. CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO

Los medios de egreso público se clasifican en:

Puertas de salida

Circulaciones horizontales

Circulaciones verticales

Circulaciones mecánicas

#### 5.3.1. Puertas de salida

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

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

La altura mínima de paso será de 2.00m.

Las puertas de salida y las de emergencia, de uso público que comuniquen con otro medio de egreso abrirán hacia fuera.

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

### **Salidas de emergencia**

#### **a) Locales frente a la vía pública**

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas, y algún punto del local diste más de 40.00m. de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso siendo uno de ellos salida de emergencia.

#### **b) Locales interiores en pisos bajos, altos, entresijos, sótanos o semisótanos**

Todo local que tenga una capacidad mayor de 200 personas, contará por lo menos con dos puertas lo más alejadas una de otra, que conduzcan a una salida general exigida. La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de 40.00m. Medidos a través de la línea de libre trayectoria.

#### **5.3.1.1. Puertas batientes de abrir en un solo sentido**

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

#### **5.3.1.2. Puertas de abrir a vaivén**

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

#### **5.3.1.3. Puertas giratorias**

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativas y mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1.80m. No se las podrá incluir en el cálculo como salida de emergencia.

#### **5.3.1.4. Ancho de puerta de salida**

X = medida del ancho de salida en centímetros

A= número total de personas

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio:

$$X = A$$

Para edificios con capacidad de 501 a 2501 personas, el ancho total libre no será menor que:

$$X = \frac{(5500-A) A}{5000}$$

Para edificios con capacidad de 2501 personas o más, el ancho total libre no será menor que:

$$X = 0.60 \times A$$

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y al aire libre, con un valor mínimo de:

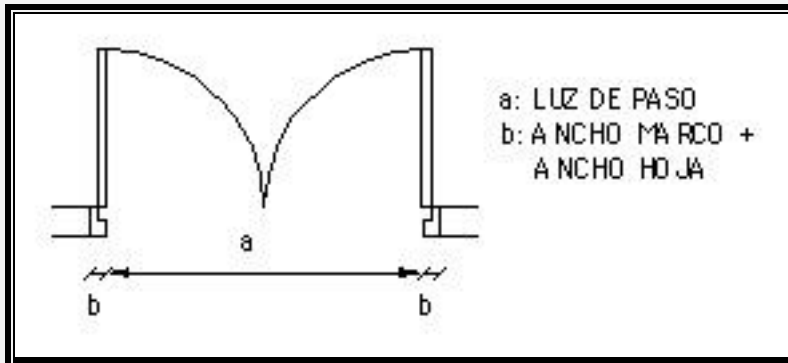
$$X = 0.80\text{m.}$$

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

$$X = \frac{X}{1.20} \quad \text{con un valor mínimo de 0.80m.}$$

### 5.3.1.5. Forma de medir el ancho de las puertas

El valor obtenido para los anchos de puerta de salida, será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se debe descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas.



Las puertas de un ancho inferior a 0.60m., no se considerarán en el cómputo.

### 5.3.1.6. Puerta automática

Estas puertas no se computarán como salidas de emergencia.

### 5.3.2. Circulaciones horizontales de uso público

Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluyen: los corredores o pasillos y pasajes comerciales.

#### 5.3.2.1. Características de los corredores, pasillos o pasos

a) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado en el punto de ancho de puerta de salida.

El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasillos será de 1.20m.; si sobre el pasillo se ubicaren puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación.

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

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

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

#### 5.3.2.2. Ancho de entradas y pasajes generales o públicos, acceso a baños:

Una entrada o un pasaje general o público deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,20m. Queda a criterio de la Dirección de Obras, establecer el ancho mínimo de acuerdo al uso.

Los pasillos interiores de las unidades de vivienda no serán inferiores a 0,80m.

El acceso a un baño o retrete desde locales donde se habite, trabaje o atienda público, será cubierto.

### **5.3.2.3. Corredores o pasillo de evacuación de pisos altos**

Cuando un corredor o pasillo conecta las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según anchos de puertas.

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

### **5.3.2.4. De la longitud máxima de los corredores, pasillos o pasos**

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

-Edificios residenciales: L= 25.00m.

-Edificios para reunión bajo techo o al aire libre, para oficinas, edificios comerciales, industriales, para depósitos: L= 35.00m.

-Edificios para usos peligrosos: L= 15.00m.

Edificios especiales: estarán en función de lo que fijen las normas específicas.

## **5.3.3. Circulaciones verticales de uso público**

### **5.3.3.1. Escaleras**

#### **5.3.3.1.1. Escaleras de salida de uso público**

Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos, salvo lo previsto en el punto 4.3.2.1. b-

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso.

#### **5.3.3.1.2. Escaleras principales. Sus características:**

a) Tramos: Los tramos sin descansos no podrán salvar más de 3.00m. de altura.

Los tramos de una escalera que no sean rectos tendrán el radio de la proyección horizontal de la zanca o limón interior igual o mayor que 0,25mts.

Cuando este radio sea mayor que 1,00m. Se considerará la escalera como de tramos rectos a los efectos de este Código.

b) Línea de huella y compensación de escalones: las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60m.

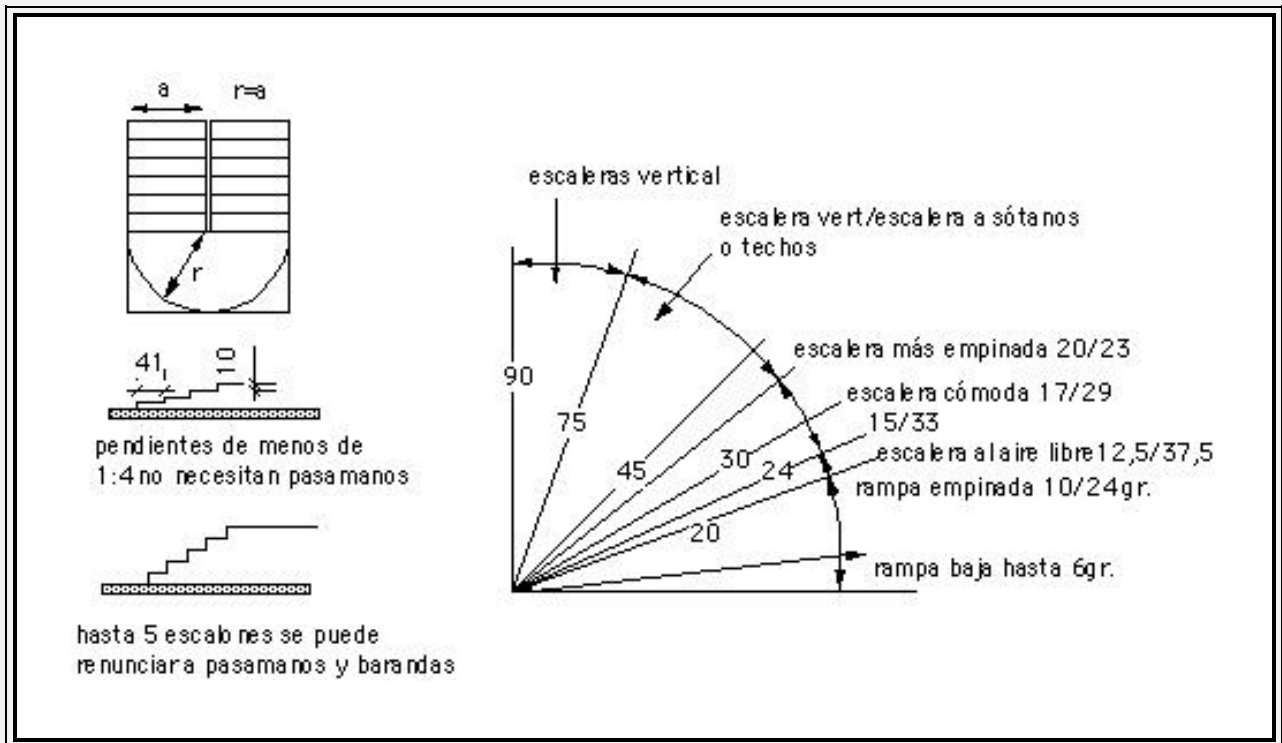
Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo, serán sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$2.a+p.=0.61m \text{ a } .063m$  (1 paso)

Donde: a=alzada.

Donde: p.=pedada

Las medidas más cómodas y usuales son: a= 17 y p= 29 cm., las que se deben usar en todo tipo de escalera interna de edificios.



En caso de escaleras exteriores suele ser más cómoda la relación  $a= 16$  cm y  $p= 30$  cm. Los descansos tendrán un desarrollo no inferior al ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1.20m. Deberán permitir inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo.

c) Anchos libre: El ancho libre de una escalera se medirá entre zócalos. Si el pasamano sobresaliera más de 0.075m. de la proyección del zócalo, se lo tendrá en cuenta para medir el ancho libre. En todos los casos se debe descontar el pasamanos.

Los anchos mínimos son:

Caso General: 1.20m., en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen;

-Locales de Comercio: 0.80m., cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de comercio en planta baja y un anexo en primer piso, en entresuelo o en sótano, siempre que el anexo no tenga superficie mayor que 50m<sup>2</sup>; 0.90m. cuando el área esté comprendida entre 50,00m<sup>2</sup> y 100,00m<sup>2</sup>.

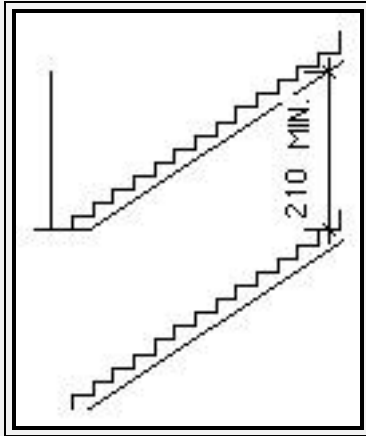
-Viviendas Colectivas: 0.80m. cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00m. cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0.80m. cuando esta vivienda sea para porteo o encargado.

-Vivienda Privada: 1,00m. Cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda; 0.80m. Cuando comunique pisos de la misma vivienda.

Altura de paso: La altura de paso será por lo menos de 2,10m. y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otro saliente inferior de éste.

Las escaleras giratorias tendrán que tener como mínimo un ancho libre útil de 0.80m en viviendas, un diámetro total de 2.10m





#### 5.3.3.1.3. Escaleras secundarias:

-Tramos y escalones: Los tramos no tendrán más de 20 alzadas corridas, la alzada no excederá los 0.18m., la pedada no será menor que 0.27m. sobre la línea de huella.

-Ancho libre: El ancho libre de una escalera secundaria no será menor que 0.70m. Podrá ser de 0.60m. si fuese de tramos rectos. Podrá ser de 0.60 cuando sirva de acceso a la azotea de área no mayor de 100,00m<sup>2</sup>, a torres, miradores y tanques; cuando éstas tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del inciso a).

-Altura de paso: La altura de paso será por lo menos de 2.00m. Medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

-Escaleras verticales y marineras: Podrán tener acceso exclusivo por escala vertical o marinera los siguientes lugares:

Locales con superficies no mayor que 7,00m<sup>2</sup>.(no en alojamiento turístico)

Azoteas intransitables.

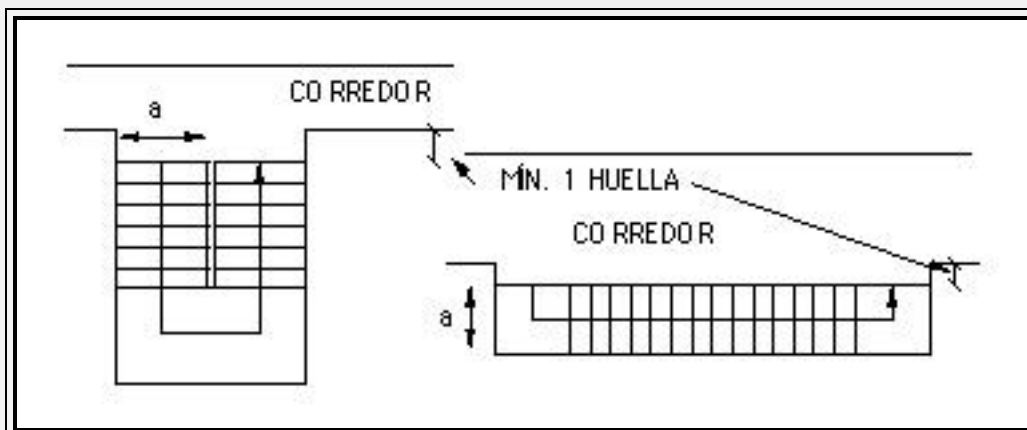
Techos.

Tanques.

#### 5.3.3.1.4. Escalones en pasajes y puertas:

Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor que 0.18 m. ni menor que 0.12 m.

#### 5.3.3.1.5. Unión de escalera con los corredores y pasillos



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

#### 5.3.3.1.6. Cálculo del ancho de la escalera

A= ancho escalera = 2 cm. por persona a evacuar

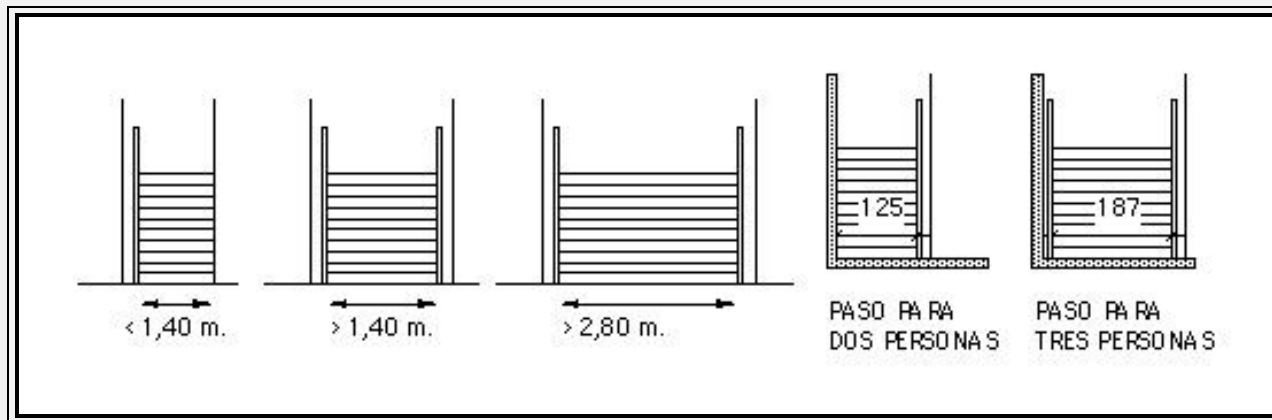
En el caso de escaleras de salida de edificios o ámbitos cuyo uso signifique un egreso de sus ocupantes en un lapso de tiempo reducido el ancho de éstas se calculará por las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida.

#### 5.3.3.1.7. Caja de escalera

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

Igual disposición deberá observarse en los edificios de planta baja y más de tres pisos altos, cualquiera fuera el uso o destino de los mismos, salvo que la escalera en sus laterales está totalmente abierta al exterior.

#### 5.3.3.1.8. Pasamanos o barandas



Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos bien asegurados, por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán como mínimo a 0.90m. por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones exceda de 1.40m se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los 2.80m. se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de 1.40m.

#### 5.3.3.1.9. Llegada a nivel de egreso

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

#### 5.3.3.2. Rampas:

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos. Tendrán el mismo ancho de las escaleras que sustituyen, el ancho mínimo será de 1,00m., la pendiente máxima será del 6% y su solado no será resbaladizo.

Será obligatoria la inclusión de rampa en todo edificio público, institucional o comercio que posea desnivel con respecto a la vía pública, cualquiera sea la altura de éste, para discapacitados.

### **5.3.3.3. Circulaciones verticales mecánicas de uso público**

#### **5.3.3.3.1. Ascensores**

Todo edificio de piso bajo y tres o más pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de egreso. En casos que se instale un ascensor deberá cumplirse lo sig.:

-Cuando abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso.

-Si las puertas fueran de hojas de abrir hacia fuera a corredores o palieres, el giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulaciones.

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

#### **Dotación**

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

#### **Cajas de ascensores:**

El espacio destinado a instalar un ascensor, tendrá una planta no inferior a 1,00m<sup>2</sup>. con lado no inferiores a 0,80m. ni al ancho mínimo de acceso a la cabina. La altura de paso libre no será menor que 2,00m. y su ancho dependerá de la capacidad de la cabina, según lo siguiente:

#### **Relaciones aproximadas de ancho y largo de la cabina**

Hasta 2 personas		0.65m.	
de 3 a 5 personas	( 400 k)	1.10 x 0.95	h= 2.20
de 6 a 8 personas	(630 k)	1.10 x 1.40	h= 2.20
de 10 personas	(800 k)	1.35 x 1.40	h= 2.20
de 13 personas	(1000 k)	1.40 x 1.50	h= 2.20

El ancho de acceso mínimo es de 0.80m y el alto de acceso de 2.00m

#### **5.3.3.3.2. Escaleras mecánicas**

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

-Cumpla con las condiciones de situación exigidas a las escaleras fijas de salida.

-Tenga un ancho no menor a 0.80m medidos en los escalones.

-Marche en el sentido de salida o sea reversible

-Los materiales de su construcción sean incombustibles.

-Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida utilización en casos de siniestros.

#### **5.3.4. Previsiones para discapacitados**

En aquellos edificios de uso o acceso público, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para discapacitados en la forma y modo que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas (los artículos 20, 21 y 22 del decreto 914/97 de la Ley Nro. 24.314).

#### **5.4. GALERÍAS COMERCIALES**

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

##### **5.4.1. Anchos mínimos de los pasajes en galerías comerciales**

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

Para pasajes en planta baja, la dimensión mínima será de 5.00m. libres sin contar canteros, bancos y demás elementos que formen parte de la estética, que invadan el espacio.

Pasajes en planta alta con vinculación espacial con los pasajes de planta baja, la dimensión mínima será de 2.00m.

Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho de salida mínimo, este deberá responder a lo establecido en puntos anteriores.

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

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

## **CAPITULO 6**

### **6. NORMAS DE SEGURIDAD**

Las disposiciones de este capítulo no relevan a las empresas o profesionales del cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ley de Higiene y seguridad en el Trabajo.

#### **6.1. DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:**

##### **6.1.1. Vallas provisionales, Cartel de obra, Andamios y obrador:**

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. Esta valla no podrá instalarse sin haberse iniciado el expediente de permiso para las obras y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

-Construcción de la valla: La valla provisoria se construirá de tablas de madera, los materiales que se empleen deberán estar en perfecto estado de conservación y que impidan en absoluto la caída de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen se abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos. En todos los casos se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.

-Dimensiones y ubicación de la valla: el alto mínimo de una valla será de 2.00m. En aceras que no excedan de 1.50m, podrá colocarse a una distancia no mayor que 0.75m. de la línea municipal y de no más de la mitad del ancho de acera cuando ésta exceda de los 1.50m. En cualquier caso deberá dejarse un paso libre. En obras donde exista galería sobre vereda, la Dirección de Obras podrá autorizar la colocación de vallas fuera de las medidas expresadas más arriba.

-Ocupación de vía pública mayor que la fijada: En casos excepcionales, a solicitud del interesado, la Dirección de Obras podrá autorizar la ocupación de una superficie de la vía pública mayor que la establecida en la reglamentación pertinente, en cuyo caso deberá abonar su derecho proporcional al tiempo y al área excedente ocupada.

-Retiro de la valla: La valla provisoria será trasladada a la línea municipal a la brevedad posible. La Dirección de Obras fijará el término que estrictamente deberá permanecer una valla fuera de la línea municipal. Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por Administración a costa del profesional o propietario responsable.

- En casos de edificaciones en pisos altos (primer piso y más) en zona céntrica o en zona que implique peligro para los transeuntes se debe colocar una bandeja de contención sobre el nivel de piso de primer piso de modo que garantice la circulación sin peligros.

#### **6.1.2. Torres para grúas o montacargas**

Deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad, y sus cables, motores, poleas, etc., tendrán la capacidad adecuada al servicio para el que son construidas. En ningún caso los materiales transportados por estos elementos podrán ser trasladados por espacio aéreo que no corresponda al predio de la obra. Si en su movimiento estos elementos deben pasar por el espacio aéreo público se deberá solicitar el permiso correspondiente, el cual será otorgado cuando a juicio del Organismo de aplicación se reúna las condiciones de seguridad necesarias para la protección de personas o bienes que circulen por la vía pública.

#### **6.1.3. Durante las demoliciones**

Reparaciones en muros divisorios

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

#### **Paralización de demoliciones**

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

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

#### **6.1.4. Carteles de obra:**

Obligación General y Penalidades: En todo trabajo que requiera permiso, de acuerdo con las disposiciones del presente Código deberá exhibir en lugar visible a la vía pública, un cartel con los nombres de los Profesionales y Constructor que tenga a su cargo la ejecución de aquella y que hayan firmado el correspondiente expediente comunal. Tendrán que indicar claramente sus

títulos habilitantes, sin abreviaturas ni omisiones que induzcan a error, las categorías a que pertenecen y los respectivos números de matrícula.

Será requisito indispensable que al letrado se le agregue la inscripción con carácter bien visible en la que conste el número del expediente comunal por el cual se ha concedido el permiso.

Cuando el profesional autor de los planos, habilitado por las leyes respectivas y el Director de la Obra no fuesen una misma persona, el nombre de cada uno de ellos deberá figurar especificando el carácter de tales y su número de matrícula profesional. En los carteles mencionados no podrán figurar otros nombres de personas que las indicadas salvo el de los subcontratistas, en cuyo caso deberá especificarse, la especialidad a su cargo y número de matrícula habilitante.

#### **6.1.5. Andamios:**

Un andamio en la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria cuidando de no ocultar focos de alumbrado público y bocas de incendio que se protegerán para su correcta conservación y uso. Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado, o de otros servicios públicos como teléfonos o líneas de energía eléctrica, deberá darse aviso con anticipación no menor de quince días a los respectivos prestadores de servicios, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

El andamio será quitado a las 24 hs. de concluidas las obras o en el plazo de quince días después de paralizadas.

Los andamios que se desarrollen en altura deberán ser revestidos en su totalidad y por su parte externa con red o maya protectora, que no permita la caída de elementos y materiales de obra a la vía pública.

Simultáneamente con la conclusión y limpieza de una obra, cuando los predios colindantes hayan sufrido la caída de materiales, se deberá restablecerlos en sus condiciones iniciales efectuándose la limpieza correspondiente. No será extendido el Certificado Final de Obra sin que se haya cumplido dicha obligación.

#### **6.1.6. Obrador, Limpieza de obra.**

En todas las obras que se ejecuten será obligatorio que el obrador se mantenga en buenas condiciones de limpieza e higiene de manera de no provocar molestias al vecino.

Los lugares para guardar materiales y herramientas así como, los sanitarios provisorios para uso durante la ejecución de la Obra deberán ejecutarse con materiales adecuados y en perfectas condiciones de aspecto e higiene.

Todas las construcciones auxiliares deberán ser retiradas antes de solicitar el Certificado Final de Obra, de lo contrario no se extenderá el mismo hasta que no se cumpla con dicho requisito.

Las transgresiones a las especificaciones del presente título harán pasible a los infractores de la aplicación de una multa que podrá oscilar de 0.50 y 2 U.M. Ver artículo 1.4.2.

#### **6.1.7. Sereno:**

La única persona autorizada a pernoctar en cualquier tipo de obra, es la que oficia de sereno, la que deberá estar alojada en un recinto adecuado para tales circunstancias, no admitiéndose tiendas de campañas o carpas.

#### **6.1.8. Excavaciones y desmontes:**

En todo predio cuyo suelo esté elevado o deprimido sobre la rasante del nivel de vereda, y se pretenda nivelarlo con la misma, se deberá en todos los casos realizar consulta previa con la Dirección de Obras; ésta dispondrá si es necesario que el interesado recurra a la participación

de un profesional matriculado, par el estudio de la situación cuando por razones técnicas, lo estime necesario.

El suelo del desmonte se terminará de modo que garantice el libre escurrimiento de las aguas pluviales, tanto de las propias como las de los linderos si la situación así lo exige.

#### **6.1.9. Excavación que afecte a un predio lindero o a vía pública:**

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación. Asimismo, no podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado. Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan.

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

#### **6.1.10. Excavación que pudiera causar daño o peligro (voladuras):**

Cuando se realice una excavación en la que se deba recurrir al uso de explosivos, se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio de la Dirección de Obras para que la ejecución de la misma no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas o los predios linderos, debiéndose dar aviso del día y hora con una antelación de 3 días como mínimo de las explosiones, a la Comuna, la policía y el Cuerpo de Bomberos. No se autorizará excavación alguna que no cuente con la participación de un profesional responsable.

## **CAPITULO 7**

### **NORMAS GENERALES**

#### **7.1. DE LO GENERAL**

Los aspectos relativos a la responsabilidad de los profesionales intervinientes en las obras, en lo referente a calidad de materiales, técnicas constructivas, y cumplimiento de normas y disposiciones vigentes en la materia, no son desarrolladas en esta Resolución que adopta las existentes en el ámbito de la Provincia de Córdoba en los términos de las leyes correspondientes.

Los requisitos establecidos a continuación sobre los distintos aspectos constructivos de un edificio son los mínimos exigidos para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad y será demostrado su cumplimiento por los profesionales y propietarios toda vez que la Dirección de Obras así lo exigiere.

#### **7.2. ESTRUCTURAS RESISTENTES:**

Se respetarán las normas IMPRES-CIRSOC 103 en el diseño y ejecución de las estructuras resistentes para zonas sísmicas y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial, existente o a dictarse que legisle sobre estabilidad y cálculo de las estructuras.

#### **7.3. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES:**

Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito de La Cumbrecita, deberán contar con el Certificado de Aptitud Técnica de la Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, salvo que se trate del sistema de uso de madera, del punto 7.9.

En caso de sistemas no tradicionales, la Dirección de Obras, podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permita determinar el cumplimiento de las condiciones técnicas prescriptas por esta Resolución.

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

#### **7.4. AISLACIÓN TÉRMICA:**

Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a “Normas de Transmitancia y Condensación” IRAM referidas a “Acondicionamiento Térmico de Edificios” Normas 11601, 11603, 11604 y 11605. Cuando la Dirección de Obras lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que así lo demuestre.

#### **7.5. AISLACIÓN HÍDRICA:**

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto a la aislación hídrica. Esta condición será demostrada teniendo en cuenta lo establecido en la norma IRAM 11591 para la Categoría “Estanqueidad del agua mejorada”, en las partes fijas y en la norma IRAM 11507 para las partes móviles. Cuando la Dirección de Obras lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que así lo demuestre.

#### **7.6. AISLACIÓN ACÚSTICA:**

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

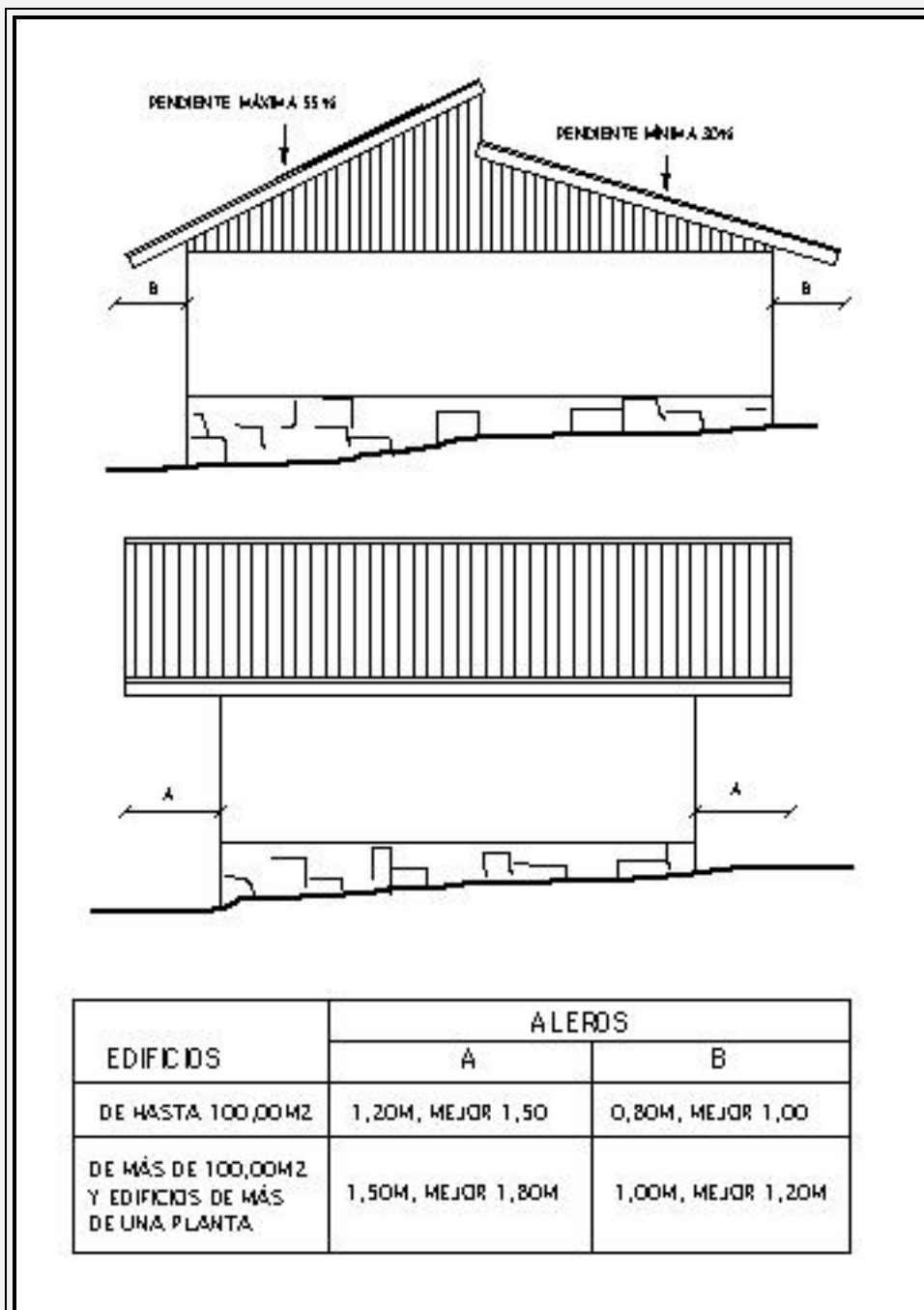
En los casos en que la Dirección de Obras lo considere necesario, exigirá los elementos de prueba, cálculos, ensayos, certificados, etc., que demuestren se cumpla con esta condición, mediante la documentación técnica correspondiente.

#### **7.7. TECHOS:**

Todos los techos deberán tener por lo menos dos aguas rectas , con una pendiente mínima de 30% y máxima de 55%. No se permiten módulos de techos con cuatro aguas iguales (ni cúpulas).

No podrán tener techos planos, a menos que sean accesibles desde un local habitable o la topografía no permita otro tipo de techo (estos casos se verán particularmente). Un 85% de la superficie total de cubierta de techos, por lo menos, deberá ser a dos aguas o más, admitiéndose el 15% restante como techo plano transitable (balcones, terrazas, expansiones, patios); deberá preverse el uso de materiales aislantes, pendientes y desagotes pluviales necesarios; también deberán poseer un cerramiento perimetral de una altura no menor a noventa centímetros a materializarse de madera y con los “barrotes” en sentido vertical en lo que es el casco histórico de la localidad.





Los materiales de las cubiertas de techos deberán ser ejecutados con materiales impermeables e imputrescibles. Todos los materiales a utilizar, deberán estar consignados en los cortes de los planos generales.

Los materiales de las estructuras, podrán ser indistintamente de madera, hormigón armado o hierro. Si se opta por estas dos últimas alternativas, toda la estructura del techo que exceda los límites de los muros en forma de aleros o galerías, también las cenefas, deberán estar completamente revestidos en madera, que oculte totalmente dicha estructura metálica o de hormigón armado.

Se deberán materializar aleros mínimos que dependen el tamaño de la edificación, ver gráfico y también dependerá de la zonificación. En caso de ser edificaciones de más de una planta se toma el alero más grande.

Todos los techos que cubran superficies habitables, deberán poseer aislación térmica adecuada, que evite las pérdidas de calor en invierno y las ganancias en verano.

Las cubiertas de techo podrán ser de tejas cerámicas, de madera o tejas de acero graviladas (este material no está permitido en R1, C1 y C2), pizarras o tejuelas cerámicas o de madera, en los colores que se indican en la tabla de colores adjunta. Deben cumplir los siguientes requisitos técnicos: Resistencia a la intemperie, estabilidad dimensional, buena respuesta al granizo y estética adecuada. No se admitirá la utilización de material de cubierta reciclado, ni de chapa, Los techos junto con la cubierta son un componente fundamental de la expresión arquitectónica de la localidad, por lo tanto el no finalizarlos en los plazos de obra previstos implica infracción que consistirá en volver a ser considerado tarifariamente como baldío.

Se prohíbe la utilización de media sombra como cubierta de techos de cualquier clase, salvo la de viveros.

En caso de construcción de “deck” completamente de madera descubierto, se podrá disminuir el retiro de eje medianero en un 30% y la cantidad de superficie permitida cubierta por “deck”, es el 50% en relación a techos a dos aguas. Para su construcción se debe solicitar autorización por escrito junto con la presentación de un croquis del mismo.

En caso de obra de más de una planta o por etapas, se deberá materializar la construcción del techo a dos aguas en una primer etapa, junto con la fachada general del edificio.

#### **7.8. TERRAZAS:**

Si el techo posee un parte plana accesible, deberá poseer parapetos en paredes medianeras (casos anteriores a esta Resolución), de una altura mínima de 1.20m., y balcones en zona no medianera.

#### **7.9. CONSTRUCCIÓN DE MADERA:**

##### **Consideraciones especiales:**

-Las construcciones realizadas total o parcialmente en madera deberán respetar todas las exigencias emanadas del presente Código que se requieren para otro tipo de edificaciones.

-Se autorizará la construcción de edificios de madera habitables, siempre que sean de troncos macizos y cumplan con los siguientes condicionamientos a saber:

-Si el edificio se construye en un 50% o más de su superficie con muros de madera, el mismo podrá tener solo Planta Baja, más un entrepiso, el cual deberá tener salida al exterior efectiva.

-Si se pretende construir planta alta en madera, esta puede serlo si la planta baja es construida en mampostería con su correspondiente estructura antisísmica. En este último caso, se deberá prever salida efectiva al exterior.

-Tanto el entrepiso como la planta alta a que hace referencia el punto anterior, deben estar dotadas de salidas efectivas al exterior. Esto quiere decir que deben contar con puerta a balcón o ventana no menor de 0.80m. por 2.00m; sin la interposición de rejas o elementos que impidan una rápida evacuación del edificio.

Documentación necesaria:

-Los planos deberán ser lo suficientemente claros a criterio de la Dirección de Obras, para que permitan comprender sin ninguna duda el edificio que se construirá (Estructura, materiales aislantes, anclajes a fundaciones y entre piezas del sistema).

### **7.10. PILETAS DE NATACIÓN:**

A los efectos de regular la construcción y funcionamiento de piletas de natación o piscinas, se cumplirán los siguientes puntos.

- Las superficies de piletas o piscinas, se considerarán a los efectos de aplicar los derechos de construcción correspondientes, pero no se considerarán a los efectos del F.O.T. y el F.O.S. Siempre y cuando no sean cubiertas.
- Con respecto a los retiros las piletas o piscinas cumplirán las restricciones propias de la sección que corresponda de acuerdo a la Zonificación General del Radio Comunal.
- En la construcción se utilizarán materiales apropiados que tengan por finalidad, ofrecer un eficiente grado de seguridad e impermeabilidad.
- La provisión de agua, en radio de abastecimiento público, deberá estar autorizada a través de un certificado emitido por la Cooperativa de Luz y Aguas y Servidos Públicos de La Cumbrecita Ltda., en el momento que se presentan los planos de proyecto correspondientes para su aprobación previo a su construcción, también la forma de evacuación de las aguas.
- Se deberá presentar para su aprobación detalles técnicos de su construcción.

### **7.11. PUENTES**

Los puentes sobre las calles públicas serán únicamente peatonales y deberán respetar las siguientes condiciones:

- La altura mínima desde el nivel de calle a la base del tablero será de 4.30m.
- La altura mínima del puente, será de 2.20m.
- El ancho mínimo será de 1.60m.
- El ancho máximo será de 2.60m.
- Deberán ser techados a dos aguas.
- Los apoyos deberán respetar las siguientes condiciones:
  - En calles de 12.00m estar en la vereda, tener 8.00m de luz entre apoyos como mínimo, tomando el centro en el eje de la calle y dejando 1.40m. de vereda libre como mínimo.
  - En pasajes vehiculares restringidos 6.00m. de luz entre apoyos como mínimo, tomando el centro en el eje de la calle.
  - En pasajes peatonales 3.00m. de luz entre apoyos como mínimo.
- Se permitirá su construcción solamente cuando esté debidamente justificado el interés público del mismo,**
  - Cada caso será estudiado particularmente por la Comisión Comunal quien decidirá sobre su interés público,
  - deberán ser de madera o revestidos en madera.

### **7.12. ESTACIONAMIENTO**

En todo proyecto debe estar contemplado el estacionamiento de todos los vehículos según unidades de servicio, dentro del predio en cuestión. No debe quedar vehículo sobre la vía pública. Se computará un módulo de 2.50m de ancho por 6.00m de largo, y 2,50m de alto, como medidas mínimas por unidad vehicular. Se debe proveer espacio suficiente para maniobrabilidad que dependerá de la forma de estacionamiento.

El espacio de estacionamiento de visitantes diarios seguirá a cargo de la Comuna quien se encargará de ampliar la superficie según la demanda.

## **7.13. CARTELES**

### **7.13.1. Generalidades**

Considerando a la cartelería como un aspecto importante dentro de la planificación urbana, es necesario ordenar criterios, a los fines de evitar una saturación de carteles, limitaciones de las visuales, que respondan a un estilo que se desea preservar, etc.

La idea es ubicar dentro de ejido urbano y su entorno inmediato, lugares estratégicos que se transformen en nodos de información al turista, tratando de centralizar en lo máximo la cartelería de propaganda.

### **7.13.2. Alcance**

La presente normativa abarca toda leyenda, inscripción, símbolos, dibujos u otro elemento gráfico realizado sobre estructuras aplicadas o auto soportadas fijadas sobre construcciones de cualquier carácter o implantadas en espacios públicos o predios privados, ubicados dentro del Radio Urbano; con fines comerciales o no, visibles desde la vía pública o espacios transitados por el público.

### **7.13.3. Elementos constitutivos**

La estructura: son los elementos necesarios para soportar el cartel.

El cartel: Es el elemento físico que sirve de base para el mensaje publicitario, informativo o institucional, cualquiera sea la forma que este adopte.

### **7.13.4. Casos particulares**

- 1) Carteles de tránsito: Deberán adaptarse a las normas provinciales y nacionales al respecto.
- 2) Carteles de venta inmobiliaria y de obra: Se admitirán únicamente los tradicionales 0.80 x 0.50 m. (ver categorías).
- 3) Carteles de obras públicas: Deberán ser de tablas de madera separadas, y con las letras pintadas.
- 4) Afiches: Se admitirán únicamente fijados a bastidores, dentro de transparentes o en vidrieras comerciales.
- 5) Murales: Los mismos serán solo expresiones artísticas, admitiéndose como publicidad solo un porcentaje del 5% de la superficie total.
- 6) Pasacalles: Deberán estar autorizados por la Cooperativa si se colocan sobre sus postes.
- 7) Pizarrones: se los autoriza fijados a muros bajo techos o aleros, no pudiendo superar los 0,50m<sup>2</sup>, deberán ser decorados en madera.
- 8) Carteles tipo tijera: solamente serán autorizados en casos de ser colocados en espacios remanentes existentes en la vía pública, no pueden superar los 0,70m de ancho por 1,00m de alto.

### **7.13.5. Clasificación**

Categoría 1.

Deberán ser de madera maciza combinada con elementos de hierro forjado, que permitan su fijación o soporte. Las letras o figuras, motivos del mismo podrán ser pintadas, talladas, o con incrustaciones de hierro, bronce, cobre, podrán tener también relieve. La iluminación de los mismos podrá ser con elementos reflectores tomados de la misma estructura del cartel o fuera de éste, en lo posible estará escondida o disimulada y podrá ser en forma difusa o directa, pero no a la vista.

Categoría 2.

Podrán ser cajones con iluminación interior, la estructura podrá ser de chapa o perfiles metálicos u otro elemento similar, en cualquiera de los casos será revestido en su totalidad por

madera. Este cajón contará con la ventilación que corresponda, los laterales serán placas de madera con sus correspondientes letras, figuras o motivos, caladas, éstos calados deberán ser cubiertos desde su interior por elementos traslúcidos, tipo acrílico o similar, también se podrá combinar la madera con otros elementos (antes mencionados) siempre que se mantenga dentro del estilo establecido.

La sumatoria de superficies de letras y figuras caladas no podrá superar el 35% del total del cartel.

Categoría 3.

Carteles realizados totalmente en hierro forjado.

#### **7.13.6. Disposiciones generales**

1) La Comuna dispondrá para los carteles de publicidad únicamente de un elemento estructural que los contenga, ejemplo: un tótem, el cual estará ubicado estratégicamente dentro de ejido urbano y su entorno, estos carteles tendrán un tamaño y características preestablecidas.

2) Los carteles tendrán una tarifa mínima anual, vencido el plazo podrán renovarlo, de lo contrario será removido y devuelto a su propietario.

3) Únicamente los carteles dispuestos por la Comuna y que sean de carácter informativo, estarán fuera del tótem y se mantendrán en los mismos lugares.

4) Todos los carteles contemplados por esta normativa deberán ser aprobados por la Comuna (área obras públicas) como paso previo a su emplazamiento.

Concedida la aprobación del cartel, se pintará o grabará en lugar visible, el número de resolución correspondiente.

5) El trámite para su aprobación será: presentar en la Dirección de Obras, un croquis, detallando las características del cartel, su estructura y posición o ubicación relativa, el contenido del texto, gráficos, logos o dibujos, en el caso de que el cartel sea ubicado en un inmueble o frente del mismo, cuyo propietario no sea el solicitante, deberá constar por escrito y firmada la autorización de aquel para tal fin.

6) Todos los carteles que se encuentren colgados, apoyados, clavados, atornillados, etc., en árboles o en infracción, a partir de la promulgación de esta normativa, deberán ser retirados. A los propietarios de carteles que se encuentren en la situación antes mencionada, la Comuna otorgará el plazo que considere conveniente, de acuerdo a la falta, vencido dicho plazo se procederá al retiro del mismo por cuenta y orden comunal, depositándose en dependencias de la Comuna, y debiendo hacerse cargo de los gastos que esto demande y/o daños que ocasionare el propietario del cartel.

7) Los carteles para la zona comercial: teniendo en cuenta las categorías antes mencionadas, podrán estar ubicados en la línea de edificación y sobrevolar la línea de vereda, con una altura mínima del nivel del piso de 2.50 m. En calles vehiculares se colocarán a partir de los 4.00m. Y no podrá superar el ancho de la vereda. Los anunciantes deberán prever que la instalación de los carteles se haga considerando todos los aspectos relativos a la seguridad de las personas. Los propietarios de carteles serán responsables de su constante mantenimiento, no solo con fines estéticos sino especialmente por la seguridad de las personas y bienes que pudiere afectar. Serán responsables también por cualquier eventualidad que pudiera producirse por la colocación, permanencia, caída o destrucción de los mismos.

8) Los carteles luminosos deberán tener la fuente emisora de luz, ubicada de tal manera, que no produzca encandilamiento. Los artefactos de iluminación deberán ser aptos para la intemperie, no se permitirá el tendido aéreo de cables, los mismos se harán en los casos que fuera necesario bajo los solados, totalmente embutidos y tomando las precauciones del caso,

no se admitirán tubos de neón, mangueras y guirnaldas luminosas en la vía pública, (a excepción de celebrarse las fiestas navideñas).

9) En todos los casos, el tratamiento superficial que la madera reciba, debe seguir evidenciando su condición natural, se admitirán para el pintado materiales transparentes, o bien con tintas de color que aún tiñendo la madera, permitan apreciar sus vetas y texturas.

10) Sólo se aceptarán carteles pintados o autoadhesivos, cuando se los ubique sobre vidrieras o puertas vidriadas de acceso a los locales comerciales, se aprobará este tipo de letreros siempre que no excedan un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie a intervenir.

11) Todos los carteles existentes o nuevos a partir de la sanción de esta normativa, llevarán un número de registro obligatorio y deberán pagar el canon anual establecido por la Comuna.

12) Se determina que de producirse algún cambio de rubro o imagen, etc. el cartel se considerará como nuevo, perdiendo su eximición de canon.

13) La implantación no debe superar los 650 cm<sup>2</sup>, divididos hasta en dos columnas de 18 x 18 cm cada una, u otra sección equivalente. Las columnas deben ser en madera o hierro.

14) No está permitida la colocación de carteles en ochavas y se estudiará su mejor ubicación en relación a visuales y molestias en cada caso en particular.

15) La superficie máxima permitida para los carteles es de 4m<sup>2</sup> por lote.

## **CAPITULO 8**

### **8. DE LAS INSTALACIONES**

#### **8.1. PROVISIÓN DE AGUA:**

En todo edificio de hasta 100m<sup>2</sup>. cubiertos deberá instalarse un tanque de reserva para depósito de agua con capacidad no menor a 1000 lts., superando esa superficie, se aumentará en forma progresiva en 5 litros por m<sup>2</sup>. Las instalaciones de agua fría y caliente en los edificios serán construidas en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de aguas corrientes domiciliarias de la Dirección Provincial de Agua y Saneamiento (DIPAS) y/o del ente responsable de la prestación del servicio, (Cooperativa de Luz y Aguas de La Cumbrecita).

#### **8.2. PROVISIÓN DE GAS:**

Las instalaciones para la provisión de gas envasado (garrafas, cilindros, etc. o por redes), se realizarán en un todo de acuerdo a las normas establecidas por Ecogas, responsable de la prestación del servicio y/o la Cooperativa correspondiente.

Las instalaciones de gas deberán ser realizadas por un matriculado, quien será el responsable de la instalación y el buen funcionamiento del sistema elegido, éste deberá presentar un plano, indicando: sistema de calefacción a desarrollar, tipo de artefacto a utilizar para el calentamiento de agua, tipo de material para las cañerías, tipo de gas, tipo de reguladores, diámetro de las cañerías, tanto los artefactos como las cañerías que se usarán deberán tener los sellos de las empresas autorizadas, a nivel provincial.

#### **8.3. ENERGÍA ELÉCTRICA**

Las instalaciones para provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica de la Provincia de Córdoba (EPEC), y/o del ente responsable de la prestación del servicio (Coop. De Luz y agua de La Cumbrecita).

#### **8.4. ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA**

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

#### **8.5. ESCURRIMIENTO DE LAS AGUAS PLUVIALES DE TECHOS Y TERRAZAS:**

Las aguas pluviales de los techos y terrazas, deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios. Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento hacia la red correspondiente.

Las dimensiones de los canales y conductos deberán estar dimensionadas de acuerdo a las superficies que deben desaguar.

El desagüe de los techos de una vivienda, local, edificio, etc, se hará por medio de caños de hierro fundido, zinc, o plásticos (PVC). La cantidad de bajadas se calculará teniendo en cuenta que por cada caño de 4" de diámetro, no podrá desagotarse mas de 90 m<sup>2</sup> (noventa metros cuadrados), de superficie de techos y terrazas.

Los colectores de los desagües pluviales de techos inclinados, serán de zinc, hierro o PVC, se colocarán a los costados del techo, por debajo de las salientes del material utilizados como terminación del mismo, éstos se empalmarán a los caños de bajada, los cuales estarán unidos a los albañales colectores de desagües, para recién tener salida a la calle pública.

Se respetarán los desagües naturales del terreno, no pudiendo ser modificados.

#### **8.6. DESAGÜES DE LÍQUIDOS CLOACALES (Reglamentación General):**

Para la eliminación de efluentes cloacales, si no estuviera en condiciones de conectarse a la red existente porque la misma no llega al inmueble, deberá prever Lo siguiente:

División de las aguas, en jabonosas y cloacales.

Las aguas jabonosas pasarán por una cámara de grasas de 0,60x1,00x0,80m, para luego seguir su curso hasta llegar a una cámara séptica que no será menor de mil litros (las dimensiones se fijarán en base al gasto medio en 24 horas, computadas dos personas por dormitorio. Para el cálculo de la capacidad se considerará un desagüe diario de 150 a 200lts. de líquido cloacal por persona; y luego se conectará a un tanque de mil litros que trabajará como filtro biológico.

Las aguas cloacales, en tramos superiores a los 10 metros de largo llevarán un caño cámara, para evitar obstrucciones o taponamientos, este ramal desembocará en una cámara séptica de 1.000 litros, para ser conectada también al filtro biológico antes mencionado.

Desde este filtro saldrá un caño de PVC de diámetro 110 en forma de serpentina, irá colocado sobre un lecho nitrificante de las siguientes características: será de 3 metros de ancho por 5 metros de largo por cada unidad o cabaña, y se repetirá en iguales proporciones por cantidad de unidades, contendrá los siguientes materiales: 0.40 metros de carbonilla, 0.40 metros de ladrillo común molido, 0.60 de arena gruesa, luego se colocarán piedras donde se asentará el caño de PVC separado aprox. unos 0.10m o 0.15m del manto de arena, para un buen escurrimiento de las aguas, todo esto estará cubierto por un nylon de 300 micrones, para evitar la saturación del lecho por las lluvias, sobre este nylon se podrá colocar tierra para sembrar.

Las cañerías para las aguas jabonosas serán de 63 de diámetro, para las cloacales será de 110 de diámetro todas serán de marcas comerciales que lleven el sello de normas "Iram", al igual que los accesorios.

Características de los lechos nitrificantes: distarán no menos de 1,50 m. de la línea divisoria entre los predios y acodado en forma recta, y distanciado no menos de 0.40 m. del paramento.

De no construirse el lecho nitrificante se debe colocar una planta de tratamiento de efluentes cloacales.

Queda prohibido el uso de terreno de dominio público, veredas, calles, pasajes, para la ejecución de pozos absorbentes o filtrantes, zanjias sanitarias, cámaras sépticas. No se permitirá evacuar hacia el río.

#### **8.6.1. Aspectos no regulados por este Capítulo:**

En todos los aspectos no regulados por este capítulo para las instalaciones de desagües cloacales, tendrán validez las disposiciones que regulan las Obras sanitarias de la ciudad de Córdoba.

### **8.7. DESAGOTE DE LÍQUIDOS**

Queda expresamente prohibido el desagote de cualquier líquido residual a la vía pública, a predios vecinos o a cursos de agua. En caso de comprobarse dicha situación, el propietario del inmueble se hará pasible de las sanciones que se imponen al respecto.

Toda parcela destinada a alojamiento turístico y/o actividades que impliquen una afluencia masiva de personas, deberán instalar una planta de tratamiento de efluentes cloacales previa su conexión a la red cloacal local.

### **8.8. EVACUACIÓN DE GASES DE COMBUSTIÓN**

#### **8.8.1. Chimeneas:**

Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener un conducto para evacuación de los mismos, de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores. Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 3.00m del eje medianero.

##### **8.8.1.1. Clasificación:**

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

Tipo 1-Chimenea de baja temperatura, las destinadas a calderas de calefacción por agua y similares, vapor o combustión, a baja presión, chimeneas a leña y otros destinos de baja temperatura

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

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

##### **8.8.1.2. Características técnicas:**

Sus dimensiones, materiales y ubicación serán las siguientes:

Tipo 1- tendrá una altura de 0,90 metros, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 metros, por encima de cualquier volumen de edificios, ubicados dentro de un radio de 3,00 metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15% en que la chimenea debe superar en 0,60 metros a la cumbre.

Tipo 2- Tendrán una altura mínima de 3,00 metros más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 metros.

Tipo 3- Tendrán una altura mínima de 7,50 metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 metros.



### **8.8.1.3. Materiales:**

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para soportar todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento. En caso de ser metálicas o de hormigón, se deberán revestir, ya que estos materiales no pueden quedar a la vista.

Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillo común de 0,15m. para las chimeneas del tipo 1; 0,225m. para las tipo 2 y de dos muros de 0,225m. cada uno separados por una cámara de aire de 0,05m. para las del tipo 3.

Las chimeneas de metal, siempre que atraviesen un entrepiso o techo de material combustible, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma. Este mismo tipo de chimenea no podrá estar ubicada a menos de 0,60 metros de construcción combustible.

## **8.9. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS (Obligaciones Generales):**

En toda obra nueva o en las existentes, en las que se ejecutaren ampliaciones superiores o iguales a un tercio del total de lo ya edificado, o se modifique su estructura general, su uso o destino, será obligatorio la adopción de las prevenciones contra incendios que se establecen en este capítulo.

### **8.9.1. Medidas de seguridad contra incendios:**

Se entiende por medidas de seguridad contra incendios las siguientes:

- a) Las estructuras, muros y tabiques serán de material incombustible, a excepción de lo indicado en el capítulo de construcciones en madera.
- b) Provisión de salidas de emergencia.
- c) En caso que la Dirección de Obras y/o el Cuerpo de Bomberos lo soliciten, se exigirá la instalación de cañerías de agua, con tantas bocas de incendio como la que indica el cociente que se obtiene de dividir el perímetro de la construcción por el número fijo 45 cuya equidistancia no deberá ser mayor de 45m. Las llaves de incendio tipo "teatro", deberán ir montadas sobre cañerías de hierro galvanizado de un diámetro no menor de 76mm. Estas llaves deben ser de bronce con boca de descarga de 63,5 mm de diámetro interior (salvo que la Dirección de Obras y asesores o el Cuerpo de Bomberos local autorice puntualmente en algún caso 45 mm de diámetro), y con una inclinación de 45°, con respecto de la vertical y dirigidas hacia el piso a una altura de 1.20m. del solado, con paso de rosca de 5.08mm. y sus hilos en forma de V; o con Unión Stortz DIN B. Cada boca tendrá los siguientes accesorios: una manguera de 63.5 mm. de tela sintética con recubrimiento interior impermeable, con uniones de bronce ajustadas a mandril, en el primer caso; y uniones de aluminio de 63 mm ajustadas por bridas de alambre a torno para el segundo caso; en ambos casos deberán soportar la presión hidráulica existente en la cañería más un 50% ( en casos que se autoricen diámetros de bocas de incendio de 45mm, las mangueras y uniones deberán ajustarse a este diámetro). La manguera tendrá una longitud no menor de 20,00m. y no mayor de 25,00m. y estará provista de una lanza de expulsión con boquilla de 12mm. y un soporte mural para acondicionamiento de todo este material debidamente identificado. Esta cañería deberá tener una llave de acceso para bomberos (boca de impulsión) con unión Stortz DIN B de 63mm de diámetro que deberá colocarse lo más cerca posible de la línea municipal y con libre acceso, también deberá poseer una válvula de retención a la salida del tanque de manera que impida el refluo de agua hacia éste.
- d) Provisión de elementos de corte de las instalaciones eléctricas y/o de gas que deberán colocarse lo más cerca posible de la línea municipal y con libre acceso.

e) Colocación de extinguidores con su correspondiente señalización a razón de uno cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción. Estos extinguidores o matafuegos, tendrán la siguiente carga extintora mínima (bajo norma IRAM 3157/1), según el destino de aplicación:

Cocinas de restaurantes, hoteles, casas de comidas, etc.	6 A-40B/ 100m <sup>2</sup>
Kioscos	4 A-20B/100m <sup>2</sup>
Kioscos hasta 10,00 m <sup>2</sup>	2 A-10B
Tiendas, boutique	6 A-30B/100m <sup>2</sup>
Estación de servicio	6 A-40B/surtidor
Taller mecánico	6A-40B/100-mín 2u.
Maderera y/o carpintería	6 A-40B/60m <sup>2</sup>
Edificios en gral., hoteles, cabañas, salones comedores, Oficinas.	4 A-20B/100m <sup>2</sup>

En todos los casos la distancia a recorrer no deberá ser mayor a 20m para extinguidores clase A y 15,00m para los de clase B; BC; ABC.

f) En caso que la Dirección de Obras o el Cuerpo de Bomberos lo determinen, se deberá, colocar alarmas automáticas contra incendios. Estas deberán tener un sistema sonoro que se active en primera instancia en las dependencias privadas destinadas a su monitoreo y recién pasado un tiempo se activarán en el resto del establecimiento, de manera de minimizar episodios de pánico.

g) Colocar tanque de agua para caso de incendio con una capacidad de 10 lts. por cada m<sup>2</sup> de superficie de la construcción a proteger, con una mínima de 10.000 lts. y un máximo de 40.000 lts. Estos tanques deberán ser de material incombustible, su fondo deberá encontrarse a una altura no menor de dos metros sobre la parte más elevada del edificio y deberán ir complementados con los siguientes accesorios:

-Escalera de acceso hasta su borde.

-Tapa para inspección y limpieza.

-Automático de llamada para la puesta en marcha de la electro bomba en caso de tener tanque de bombeo.

-Caño de bajada para alimentación de llave de incendio cuyo diámetro no será menor de 76mm.

-Este tanque podrá ser utilizado como tanque industrial y sanitario, debiendo en los últimos casos adicionarse el agua necesaria al volumen de la que ya le corresponda para incendio y las conexiones de cañerías para tal fin serán por el sistema de desborde.

-La alimentación de los tanques elevados se hará por medio de un equipo constituido por electro bombas, de un rendimiento horario igual a la mitad del volumen de los tanques. Esas bombas podrán tomar el agua de tanque de bombeo alimentado por la red general de la Cooperativa de Aguas y donde no existan éstas, de un pozo semisurgente. La energía eléctrica para estos equipos de bombeo deberá ser suministrada en forma independiente de la que se utiliza en las restantes instalaciones comerciales y/o industriales del edificio.

En todos los casos, las medidas contra incendios deberán ajustarse a las normas IRAM correspondientes. Los materiales y equipos a utilizar deberán tener la aprobación IRAM.

### **8.9.2. Conservación de instalaciones contra incendio**

Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado:

-a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas para extinción de incendio y

-deberá solicitar las inspecciones y prueba de las instalaciones exigidas por el presente por parte del personal Bomunal y por el Cuerpo de Bomberos local, debiendo éstos últimos dar cuenta del resultado a la Comuna.

- contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.
- además deberá contar con los certificados y precintos otorgados por el proveedor de la carga según norma.
- Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días, bajo pena de clausura.

### **8.9.3. Acceso al Cuerpo de Bomberos:**

En todos aquellos edificios públicos, comerciales e industriales, cuya construcción sea en pabellones, éstos serán dispuestos en tal forma que el acceso de los vehículos del Cuerpo de Bomberos sea practicable a cada pabellón, y si la edificación fuese en uno o más bloques con patios, se facilitará el acceso de los citados vehículos por calle interior a cada bloque o al patio central, si lo hubiere.

### **8.10. LOCALES PARA MEDIDORES**

Cuando los medidores se instalaren agrupados o en baterías, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y cumplirán con las instrucciones de EPEC.

### **8.11. LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS**

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

Tener ventilación permanente al exterior. Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen. En caso de ser sala de maquinas para instalaciones de aire acondicionado, las ventilaciones deberán asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.

Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,80 m. alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.

Tener una altura que permita un espacio de 1,20 m. sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima del local será de 2,60 m.

Tener el local fácil y cómodo acceso. No tener comunicación con locales para medidores de gas ni tener a éstos en el interior del mismo local.

## **CAPITULO 9**

### **9. FRACCIONAMIENTO DE TIERRA (toda división de tierra)**

#### **Objetivo**

El fraccionamiento de tierras en todo el ejido comunal de La Cumbrecita tiene por objetivos:

- Preservar las áreas de interés natural y paisajístico, con un fraccionamiento racional de los mismos.
- Posibilitar la conexión entre el área urbana tradicional y las áreas nuevas.
- Lograr el aprovechamiento máximo de la infraestructura existente.
- Lograr la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar.
- Lograr el ordenamiento del territorio, teniendo en cuenta los intereses generales de la comunidad.

-Crear normativas que aseguren un desarrollo sustentable y la mejor utilización, protección y mejoramiento del ambiente; en cuanto a modificación de parcelarios existentes, subdivisión y división de lotes, fraccionamiento de ampliación o modificación de áreas urbanas.

Todo loteo o subdivisión que se realice dentro del Radio Comunal deberá respetar las previsiones de este Código contenidas en el Capítulo 2. referido a Zonificación, como así también las que a continuación se establecen, ya sea que se trate de propietario (titular dominial), o poseedor de la mayor superficie a fraccionar.

En caso de posesiones, para poder edificar, el poseedor deberá presentar plano de mensura. Caso contrario no se le visará el plano de proyecto ni se le otorgará el permiso de construcción. Siempre debe estar previamente mensurado y en posesión de la comuna las calles y los espacios verdes, y amojonadas las parcelas y calles.

### 9.1. TRAZADO DE LA RED VIAL

Todos los proyectos de loteo deberán adecuarse a las previsiones de apertura y cesión de calles que haya definido La Comuna en el Plan Comunal, como parte de su estructura vial.

El trazado vial del fraccionamiento en todo el ejido comunal deberá ser compatible con el trazado de las zonas colindantes, de tal modo que se asegure un racional enlace con las arterias existentes, procurando el más eficiente y seguro desplazamiento.

No se permitirán urbanizaciones cerradas.

Se tendrá en cuenta al peatón como elemento principal

Se deberá respetar la topografía en todos los casos.

Constituir una solución a los nudos del trazado urbano existente.

Para la apertura de pasajes peatonales podrá optarse por soluciones extremas como escaleras.

Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por la Dirección de Obras, pero en ningún caso podrán ser inferiores de 6,00m.

La Dirección de Obras, puede, por razones de visibilidad fijar perfiles de ochava distintos a los anteriormente mencionados en este Código.

#### 9.1.1. Definición de jerarquías viales

**Arterias principales:** vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al área central. Serán de 21.00m. de ancho; 8.00m de calzada y 4.00m de vereda, y 2,50m de estacionamiento fuera de calzada.

**Arterias secundarias:** vías que cumplen funciones accesorias o alternativas de las arterias principales. Serán de 17.00m. de ancho; 9,00m de calzada y 4,00m de vereda.

**Locales:** vías cuya función es canalizar el tránsito interno de cada sector desde y hacia las arterias principales y secundarias. Serán de 12.00m. de ancho; 7.00m de calzada y 2.50m de vereda como mínimo, o sino de 16.00m. de ancho; 8,00m de calzada y 4,00m de vereda.

**Calles sin salida:** son vías que están conectadas a las locales por uno solo de sus extremos. Su longitud máxima no podrá superar los 80,00m, pudiendo el área de planeamiento autorizar la extensión hasta los 140m, cuando por razones de diseño así lo justifiquen, debiendo contar en el extremo cerrado con ensanchamiento, de radio de 15,00m mínimo, para lograr el giro.

**Calles colectoras:** son vías que recogen el tránsito urbano y lo derivan a ruta provincial, deberán ser de 12.00m. de ancho; 7,00m de calzada y 2,50m de vereda.

**Peatonales de uso vehicular restringido:** son calles de uso fundamentalmente peatonal, sin distinción entre calzada y vereda, en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a los garajes particulares que pudiera haber sobre las mismas, sin continuidad vial.

Para pasajes vehiculares restringidos: de 6.00m a 8.00m de ancho, se tomarán como tal a las calles del casco histórico. Los casos nuevos tendrán un mínimo de 9,00m.

**Peatonales exclusivas** son calles exclusivamente de uso peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda. Para pasajes peatonales: 3.00m a 4.00m de ancho.

**Vías laterales a cursos de agua.** Se deberá proveer espacio verde a lo largo de cursos de agua permanente de no menos de 8,00m de ancho. De necesitar la inclusión a modo de excepción de una vía lateral al curso de agua, deberá tener un ancho de calzada de 8,00m y vereda de 5,00m. Estos espacios se computarán a la superficie exigida en el inciso 9.3.

## **9.2. INFRAESTRUCTURA**

En todo loteo urbanización de tierras será obligatoria la realización de obras de provisión de agua corriente potable, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, arbolado de calles y parqueización de espacios verdes, apertura del trazado vial, empedrado y pavimento, cordón cuneta o el compactado con engranzado, red colectora de cloacas y de gas cuando lo hubiere, y la instalación de teléfono público.

Todas las obras de infraestructura mencionadas se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

En caso de no ser posible la provisión de alguno de los servicios de gas, cloacas o teléfono, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos correspondientes, se deberá resolver cada caso particularmente.

Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir el final de obra correspondiente.

### **9.2.1. Tendido de provisión de agua potable:**

Debe ser para la totalidad de las parcelas y espacios verdes y de uso público en general.

En todos los casos se realizará por el urbanizador, quien deberá solicitar ante el prestador del servicio el certificado de prefactibilidad de provisión de agua potable.

Asimismo, deberá obtener el "Certificado de Factibilidad de Agua" de loteos, condominios o fundación de centros poblados, así como todo servicio nuevo a población existente, a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 4º de la Ley 8548, que será otorgado única y exclusivamente por la D.I.P.A.S. (Dirección Provincial de Agua y Saneamiento).

El loteador/urbanizador, deberá acompañar al expediente definitivo de fraccionamiento un plano aprobado por el prestador del servicio, de la red de distribución de agua corriente.

### **9.2.2. Tendido de energía eléctrica, domiciliaria y alumbrado:**

Deberá ser provista por el loteador/urbanizador.

Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por el loteador a la Comuna de La Cumbrecita.

**9.2.3. Arbolado de calle**, con especies acordes al lugar y autorizadas por el Plan de Manejo de la Reserva de Uso Múltiple.

### **9.2.4. Parqueización de espacios verdes.**

En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral con dimensiones y materiales que determine la Dirección de Obras.

#### **9.2.5. Apertura de calles:**

El tratamiento de calzada será según la zona, pavimento rígido o flexible, empedrado, cordón cuneta, engranzado. Es obligación del loteador mantener en buen estado las calles, por el término de 3 años a partir de la fecha de aprobación definitiva del fraccionamiento.

#### **9.2.6. Evacuación de las aguas pluviales:**

Se deberá producir por las calles, sin afectar predios vecinos, salvo el escurrimiento natural de las aguas respondiendo a la pendiente de la topografía. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto (indicando pendientes, badenes, altimetría, etc.) y construcción del sistema que permita la correcta evacuación de las aguas pluviales. Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc. adoptar los recaudos necesarios para mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse construcciones que obstruyan el libre escurrimiento de las aguas sin que previamente disponga de un sistema de desagües que complete los posibles aumentos de caudal y con la correspondiente autorización comunal.

No se permitirán parcelas sobre cursos de agua permanente (ríos, arroyos).

### **9.3. ESPACIOS AFECTADOS AL USO COMÚN**

Para todo loteo, será obligación del interesado transferir al Dominio Público Comunal una superficie de terreno no menor al 10% de la superficie total de lotes resultantes que se destinará a espacios verdes, más un 5% que se afectará al uso comunitario.

Facúltese a la Comisión Comunal a fijar (el 5% de superficie) el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de la Dirección de Obras.

#### **9.3.1. Espacios verdes públicos**

Los espacios verdes resultantes de loteos se podrán tratar como plazas rodeadas por calles, como espacios verdes, o como ampliación de línea de ribera.

La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuarán tendiendo a su agrupamiento con las áreas urbanizadas colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Dirección de Obras, que podrá aconsejar en el diseño de anteproyecto qué espacio se destinará a equipamiento y cuales a espacios verdes.

### **9.4. DISPOSICIONES GENERALES**

Todo fraccionamiento de tierra dentro del ejido comunal, ya sea loteo, subdivisión, unión, etc., deberá ser presentado ante la Comuna a los fines de su estudio y aprobación por medio de la oficina técnica, sujeto a las disposiciones que se fijan en este Código.

#### **Inmuebles afectados por cursos de agua**

En todo proyecto de loteo para inmuebles afectados por cursos de agua se deberá acompañar la Visación Previa de un plano certificado por la Dirección Provincial de Agua y Saneamiento (DIPAS), en el que conste la determinación de la Línea de Ribera. Sin este requisito no se dará curso al fraccionamiento.

En todo loteo nuevo, que linde con cursos de aguas naturales permanentes (ríos, arroyos importantes) o sean atravesados por ellos, se deberá proveer una franja de espacio verde de no menos de 8,00m de ancho, cuyas características serán determinadas por la Dirección de Obras. En casos particulares, en que se considere conveniente, se podrá exigir una calle lateral al mismo.

### **Trazado y dimensiones de las manzanas**

Para el trazado de las manzanas se tendrá en cuenta fundamentalmente la topografía del lugar.

Las dimensiones mínimas de las manzanas serán de 6000m<sup>2</sup>.

Cuando resultaran manzanas con largos mayores a 250m de largo, se deberá proyectar un pasaje peatonal (quedando excluidas las urbanizaciones especiales).

### **9.5. TAMAÑO DE LOTES Y PARCELAS**

En todo fraccionamiento, urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el plano gráfico anexo I.

Las parcelas en esquina deben ampliar su frente mínimo en un 10%.

Los lotes que linden directamente con espacios verdes públicos, sin calle de ningún tipo de por medio, deberán tratar a la línea divisoria entre ambos, como frente de parcela, pudiendo abrirse hacia el espacio verde accesos peatonales.

Se considerará como frente de lotes aquellos que den a calles públicas vehiculares, vehiculares restringidas o peatonales y a espacios verdes públicos.

A los fines del cumplimiento de los frentes mínimos exigidos para cada zona, se podrá considerar la sumatoria de frentes consecutivos.

Todo propietario de lote baldío ubicado dentro de la jurisdicción de la Comuna de la Cumbrecita está obligado a mantenerlo perfectamente limpio. En caso de que él o los propietarios, habiendo sido intimados por la Comuna, no cumplieran con ésta disposición, se podrá ordenar hacerlo por cuenta del propietario.

### **9.6. MENSURA Y AMOJONAMIENTO**

La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal del fraccionamiento y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente. En caso de manzanas muy irregulares o amplias, deberán quedar amojonadas todas las parcelas.

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

Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Comuna.

Los mojones más importantes serán de hierro anclados con hormigón al suelo. El loteador debe mantenerlos en perfecto estado de mantenimiento por un lapso de 4 años a partir de la aprobación definitiva del loteo, mientras las parcelas no hayan sido transferidas.

### **9.7. SUBDIVISIONES**

-En todo plano de subdivisión que se apruebe con posterioridad a la vigencia de la presente Resolución se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se cumplimenta con lo estipulado en el presente apartado. Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida la Dirección de Catastro Comunal.

Se admitirá la subdivisión simple de una parcela resultante de otra subdivisión realizada con posterioridad a la vigencia de la presente Resolución, siempre que, además de responder a las dimensiones mínimas de frente y superficie establecidas, no se exceda el total de diez (10) lotes resultantes de la parcela original, en operaciones de subdivisión sucesivas, y se observen los siguientes requisitos:

- a) El número máximo de lotes que se logre de cada parcela que se hubiera generado por subdivisiones sucesivas, sea proporcional a la superficie de la misma en relación a la parcela original.
- b) Cuando medie una operación de unión y subdivisión, el número máximo de lotes a obtener no puede superar la suma de los porcentajes que les correspondían en la subdivisión original.
- c) La Dirección de Catastro deberá verificar los porcentajes con que cada parcela participa en la subdivisión anterior y que predetermina el número de lotes que es posible obtener.

A partir de las diez (10) parcelas resultantes de la o las subdivisiones de la original, toda nueva subdivisión sólo podrá efectuarse previa provisión de las obras de infraestructura correspondientes a las urbanizaciones, conforme se establece en la presente Resolución.

-Las dimensiones mínimas para realizar subdivisiones son las indicadas en el capítulo 2 de zonificación.

-No se permitirá más de un pasillo común en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de este Código.

-Los pasos a pasillos resultantes de una subdivisión, podrán ser prolongados por razones de interés urbanístico si fuere necesario o a criterio y previo informe de la Dirección de Obras.

-El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

-No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

a) Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados

b) Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las calles principales o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio de Área de Planeamiento Urbano, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen.

-Para los proyectos de subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, deberán ajustarse a los siguientes requisitos: el pasillo tendrá 12,00 de ancho mínimo y 80,00m de largo máximo. Estos pasillos son de uso común. Deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro de diámetro de 30,00m mínimo.

-No se aceptará el trazado de parcelas con martillo o quiebres salvo que exista un razón valedera a criterio del Área de Planeamiento Urbano debiendo tener el lado menor una longitud mayor o igual que el 50% del frente mínimo de la parcela establecido para cada zona.

- En caso de remodelación de subdivisiones existentes, si fuere necesario abrir calles o pasajes se tendrán que ajustar a las presentes normativas.

-Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en la presente normativa, en casos de disparidad de criterio entre el Titular y la Dirección de Obras de la Comuna, la Comisión Comunal dictaminará la solución.

-La oficina de Catastro Comunal realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en los planos.

## **9.8.PROCEDIMIENTO.**

Serán organismos encargados de la aplicación del presente Reglamento, la Dirección de Obras y Catastro. Ello sin perjuicio de la participación del resto de los organismos comunales.



Estas oficinas serán los organismos de centralización de todo trámite de fraccionamiento de suelo, realizará la constante evaluación de la aplicación del presente Código, con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios; controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Resolución, y la calidad técnica de toda la documentación presentada.

### **9.9. DEL TRÁMITE DE APROBACION DE LOTEOS, DE LA SOLICITUD DE VISACION Y APROBACION DEL ANTEPROYECTO**

- Todo interesado en realizar una urbanización deberá solicitar por escrito la Prefactibilidad de la misma. La Dirección de Obras emitirá su opinión mediante dictamen fundado respecto a la prefactibilidad.

-Una vez obtenida la prefactibilidad se proseguirá el trámite conducente a obtener la factibilidad de urbanización por parte de la Dirección de Obras, iniciando un Expediente por Mesa de Entradas, acreditando la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a urbanizar. Y acompañando la siguiente documentación:

-Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal. En la solicitud antedicha, deberá consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a fraccionar, así como toda otra característica del inmueble, constancia de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten.

-A dicha solicitud deberá adjuntarse un plano del área en el cual el inmueble estuviera ubicado y un anteproyecto de diseño del fraccionamiento que se pretenda realizar, donde conste:

Croquis de ubicación en relación a urbanizaciones vecinas, indicando la ubicación de calles con sus anchos reales.

Croquis de loteo, indicando, parcelas con sus medidas lineales, angulares y de superficie, espacios verdes, calles, curvas de nivel con equidistancia de 1 m.

Balance de superficies por manzana y total indicando las superficies a donar a la Comuna, conforme a los requerimientos.

Nomenclatura de manzanas y parcelas en blanco, las que serán determinadas por la Oficina de Catastro.

Dicho anteproyecto será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por la Dirección Provincial de Catastro.

-En caso de plantearse un loteo a ejecutar por etapas, deberá presentarse la propuesta de etapabilidad y el plan de avance. El proyecto será evaluado en forma general por la Comisión Comunal previo dictamen de las áreas técnicas.

Cada etapa de la urbanización deberá poseer el porcentaje destinado a espacio verde y equipamiento o Área recreativa/Turística (en su caso), salvo que una etapa anterior compense el faltante de otra posterior.

Una vez obtenidos los finales de obra de las infraestructuras de cada etapa se procederá a su aprobación definitiva.

#### **Obtenida la factibilidad, el expediente se completará con la presentación de:**

a- Memoria descriptiva.

b- Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno.

c- Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales a cursos de arroyos. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal al fraccionamiento y de esta si lo hubiere a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura

d- Anteproyecto de trazado de redes de infraestructura.

e- Certificados de provisión de servicios expedidos por las respectivas prestadoras de servicios.

En caso de no obtener estos certificados, el propietario podrá proponer a su cargo un pozo

de captación de agua potable y una planta de tratamiento de líquidos cloacales, bien fundado.

- f- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructuras. Dicho plazo no podrá exceder de cinco años.
- g- Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto.

Obtenida la visación del Anteproyecto se deberá presentar por mesa de entradas, en un plazo no mayor de noventa días a contar de la fecha de su notificación los siguientes elementos para ser adjuntados al expediente inicial.

- a- Nota dirigida al Sr. Presidente Comunal solicitando la aprobación del anteproyecto acompañando copia de visación con el informe técnico correspondiente.
- b- 6 copias del plano de fraccionamiento visado.
- c- Acreditar la titularidad de dominio del inmueble a fraccionar mediante certificación otorgada por Escribano Público, acompañando constancia de que el Bien se encuentra libre de gravámenes e inhibiciones.
- d- Constancia de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten.

Visado el anteproyecto será elevado a la Comisión Comunal, quien aprobará el mismo a través de Resolución.

#### **9.9.1. DE LA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO.**

Notificada la visación y aprobación del anteproyecto y dentro de un plazo de 120 días, a partir de la fecha de aprobación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entrada, y por Expedientes separados, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar.

Cada expediente contará además, de copia del proyecto visado y aprobado, informe de la Dirección de Obras y copia de la Resolución de aprobación del anteproyecto.

**Validez de las aprobaciones:** vencidos los 120 días, sin que se efectúe la presentación a que se refiere el punto anterior, se procederá al archivo del expediente. Si vencido dicho plazo, el titular presenta Declaración Jurada que certifique la continuidad del Proyecto, tal como fuera aprobado, podrá requerir se desarquite el expediente para su tramitación, previo pago del Derecho de Oficina correspondiente a visación previa de proyecto.

Previo a la aprobación definitiva del proyecto, el interesado deberá realizar transferencias de las superficies destinadas al Dominio Público.

En el mismo acto y a fin de la aprobación del proyecto de fraccionamiento deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura en los plazos comprometidos mediante seguro de Caucción, suficiente para cubrir el Presupuesto aprobado por el Prestador de servicios correspondiente.

A dicho Presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta un 20% para atender gastos imprevistos.

La garantía podrá constituirse también mediante hipotecas en primer grado de uno o más inmuebles tasado por la Comuna a estos efectos, Títulos Públicos u otra forma que acepte la Comuna y serán reajustables en forma bimestral conforme al índice del costo de la construcción (nivel general INDEC)

La Tesorería Comunal será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas.

El proyecto definitivo será reunido en la Oficina de Catastro, quien podrá controlar la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.

En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de un año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido de conformidad a lo dispuesto, se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente la tramitación exigida por la Resolución vigente, a los fines de la concreción del loteo de que se trate.

Asimismo si los responsables del loteo hubieren producido la preventa de parcelas en forma previa a la aprobación definitiva, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables, la Comuna, a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas, ejecutará directamente las obras de infraestructura haciendo efectiva la garantía a que se hace referencia.

### **PREVENTA DE LOTES:**

Los urbanizadores podrán comprometer en venta parcelas resultantes de las presentes urbanizaciones una vez aprobados los proyectos de obras de infraestructura de la urbanización y garantizada la ejecución de las mismas mediante Póliza de Caución o cualquiera de las restantes garantías previstas en este Código. En el boleto y la publicidad que se efectúe deberá consignarse el N° de Expediente donde tramita la aprobación definitiva de la urbanización por ante la Comuna. Hasta tanto no se encuentre inscrita la urbanización en el Registro Provincial de la propiedad, al que se refiere el punto anterior no se otorgará el final de obra de arquitectura.

### **9.9.2. DEL FINAL DE APROBACION DEL LOTEO.**

Con los finales de la totalidad de las obras y cumplidos los requisitos exigidos, por la Dirección de Obras, elevará el expediente al Comisión Comunal para que dicte la Resolución aprobatoria del loteo, en un plazo máximo de treinta días.

Hasta tanto no se haya presentado la Póliza de Caución o cualquiera de las restantes garantías previstas en este Código a que se refiere el punto anterior, no se otorgará ningún permiso de construcción.

La inobservancia de esta prohibición, de la que se le notificará en forma especial al responsable al iniciarse el trámite de aprobación, los colocará incurso en las sanciones previstas en el presente Código.

**De la publicidad:** en forma previa a la aprobación del proyecto de loteo, el responsable deberá colocar en lugar visible del inmueble un cartel que informe:

- a) La existencia del trámite con indicación del expediente, estado del mismo y la designación catastral del inmueble.
- b) La prohibición a que se refiere el artículo anterior. Las dimensiones y otras características del cartel de que se trata serán determinadas en cada caso por la Dirección de Obras, que certificará la colocación del cartel en las condiciones impuestas, como así también inspeccionará su mantenimiento hasta que se dicte la Resolución aprobatoria del loteo.
- c) La prohibición aludida en el artículo anterior deberá aparecer en forma destacada en todo otro medio publicitario que se utilizare.

Con la Resolución de aprobación final del loteo, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de cada una de las garantías. Dichas garantías serán liberadas una vez que las obras hayan sido totalmente terminadas de acuerdo a lo previsto.

En las condiciones previstas, la Comisión Comunal procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, pasajes públicos,

peatonales, espacios verdes, etc. Asimismo adoptará las medidas pertinentes para incorporar al Dominio Público Comunal los terrenos que correspondan.

Posteriormente el interesado ingresará a la Dirección de Obras 8 copias del Plano del loteo y los elementos que exige la Dirección de Catastro de la Provincia.

Posteriormente se entregará al interesado 4 copias debidamente aprobadas del Plano del loteo y certificado de Inscripción Catastral de cada uno de los lotes. Cumplido este trámite el expediente será archivado.

### **9.9.3. DEL TRÁMITE DE APROBACION DE SUBDIVISIONES.**

Del Plano de subdivisión: el Plano de Subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección de Catastro de la Provincia.

Del procedimiento para la aprobación del Plano de Subdivisión: todos los casos de subdivisiones previstas en el presente Código, requieren de Visación de la Dirección de Obras comunal.

Cuando se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el artículo anterior, el interesado deberá presentar en la Dirección de Obras dos copias del Plano de Subdivisión a los fines de que la misma informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación y de Zonificación de la localidad.

En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma tomará intervención la Comisión Vecinal, debiendo expedirse al respecto.

Para la visación definitiva del Plano correspondiente se deberán abonar los derechos que rijan en la Tarifaria vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles. La visación se realizará dentro del plazo de 45 días.

### **9.10. DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES.**

Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de loteos que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones de la presente Resolución, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de multa cuyo monto estará fijado en la Resolución Tarifaria Anual, para cada parcela que hubiere vendido.

Los responsables de loteos que no cumplimentaren con el Plan de Ejecución de Obras de Infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados, sin perjuicio de que la Comuna haga uso de las facultades conferidas, se harán pasibles de multa cuyo monto será determinado por Resolución Tarifaria Anual, pudiendo además concretarse la paralización de los trabajos en curso.

Los responsables de la publicidad conforme a lo dispuesto, que omitieren su realización o lo llevaran a cabo en trasgresión a las exigencias fijadas, en forma oscura, insuficiente o inexacta, serán pasibles de multas cuyo monto será determinado por Resolución Tarifaria Anual, siendo obligación además la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real.

Serán considerados responsables de las transgresiones a que se hacen referencia en los puntos anteriores, los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotora, profesionales intervinientes y en su caso, agentes publicitarios, cada uno

de ellos en los que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o en la ejecución de las obras.

En el caso de las transgresiones a lo dispuesto por la presente Resolución en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Comuna enviará los antecedentes del caso al Colegio de profesionales que corresponda, a sus efectos.

En caso de reincidencias, será de total aplicación a lo dispuesto por el Código de Faltas vigente.

## **9.11. URBANIZACIONES ESPECIALES**

### **9.11.1.- DENOMINACIÓN:**

Serán "Urbanizaciones Especiales aquellos loteos ubicadas fuera del "Área Histórica" en cualquier zona del Radio Comunal y que reúnan las siguientes características básicas:

- a) La parcela a urbanizar tenga una dimensión mínima de cincuenta (50) hectáreas.
- b) Cuento con parcelas destinadas a uso residencial,
- c) Cuento con parcelas destinadas a área reservada para actividades de Alojamiento Turístico, y/o parcelas denominadas "Áreas Recreativas" destinadas a la práctica de actividades admitidas por este Código del tipo deportivas, recreativas, turísticas, comerciales y sociales en una proporción equivalente a un 10%, como mínimo, de la superficie destinada a parcelas residenciales.

En el caso de las áreas reservadas para actividades de alojamiento Turístico, las mismas no podrán superar el 40 % de la superficie de la parcela a urbanizar.

En el caso de las parcelas denominadas Áreas Recreativas, las mismas constituirán, en forma conjunta con las parcelas de uso residencial, un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.

- d) Las parcelas destinadas a uso residencial tendrán una superficie mínima de 2000m<sup>2</sup>
- e) Cuento con accesos controlados
- f) Cuento con el espacio verde correspondiente.

### **9.11.2. LOCALIZACIÓN Y RESTRICCIONES:**

La localización de este tipo de Urbanizaciones será autorizada por la Comisión Comunal, previo informe favorable emitido por los organismos de aplicación. Estos tendrán en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano, y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos y no afecte al Plan de Manejo de la Reserva Natural de Uso Múltiple La Cumbrecita; ni a las cláusulas generales de fraccionamiento de este Código, no especificadas dentro de este apartado.

Asimismo, se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc. naturales del lugar y / o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.

Cada titular de una parcela residencial perteneciente a este régimen, estará limitado en el uso mismo por las restricciones que en la presente se fijan, vigentes para usos similares y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto.

### **9.11.3.- DOMINIO Y ENTE JURÍDICO ADMINISTRADOR:**

Para aquellos casos donde los proyectos de urbanizaciones especiales prevean Áreas Recreativas, independientemente de la exigencia del dominio individual de cada parcela de uso residencial, deberá configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, un ente jurídico

administrador. Este será el que en cada caso, el urbanizador proponga y la Comuna apruebe y que mejor se adapte a las características de la concreta urbanización planteada. Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecuen a las necesidades del régimen, de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.

#### **9.11.4. USO DE ESPACIOS PÚBLICOS DE DOMINIO PÚBLICO:**

Las superficies destinadas a calles deberán ser cedidas al dominio público Comunal. La Comuna, podrá, al momento de aprobación de la urbanización autorizar el mantenimiento de tales superficies al ente que nuclea a los propietarios de lotes en dicha Urbanización, reservándose la Comuna el ejercicio pleno de las facultades emanadas del Poder Policía.

La higiene de las calles, como así también el de las Áreas Recreativas de la urbanización, deberá estar asegurado regular y permanentemente por cuenta del ente jurídico que representare a los vecinos del lugar, cuando existiera acuerdo entre La Comuna y el mismo, para la prestación de servicios.

Las superficies destinadas a espacio verde, podrán integrar y se considerarán incluidas dentro de las denominadas “Áreas Recreativas” destinadas a las actividades recreativas, deportivas, etc., a que hace referencia el punto 9.11.1. Inc. c., en un 50% de su superficie total.

#### **9.11.5. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:**

En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de provisión de agua corriente potable, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, arbolado de calles y parquización de espacios verdes, apertura del trazado vial, empedrado y pavimento, cordón cuneta o el compactado con engranzado, red colectora de cloacas y de gas cuando lo hubiere, y la instalación de teléfono público.

Todas las obras de infraestructura mencionadas se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del urbanizador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

En caso de no ser posible la provisión de alguno de los servicios de gas, cloacas o teléfono, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos correspondientes.

Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir el final de obra correspondiente.

#### **9.11.6. DISPOSICIONES TÉCNICAS ESPECIALES:**

##### Espacios verdes:

Estas urbanizaciones deberán contar con una superficie de espacio verde no menor al 15% de la superficie total de parcelas destinadas a lotes residenciales en la urbanización, y tal como prevé el SEGUNDO PÁRRAFO DEL INC. 9.11.4.; el 50% de las Áreas Recreativas podrá incluirse dentro de la superficie destinada a espacio verde. Para los casos de loteos colindantes a áreas de protección hay que contemplar espacios verdes de amortiguación.

Será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Comunal la superficie que se destinará a espacios verdes.

##### Uso del suelo:

Sólo estará permitida en cada parcela de uso residencial una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y una con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero), con excepción de lo previsto en la denominada Área Reservada.

En las parcelas afectadas a “Áreas Recreativas” podrán localizarse actividades deportivas, recreativas, sociales, turísticas o comerciales, en un todo de acuerdo a los usos establecidos en la zona donde se encuentre ubicada la urbanización.

Las parcelas deberán prever dentro de los límites de la fracción, espacio suficiente para estacionamiento de vehículos con entradas y salidas que no obstaculicen el tránsito en la urbanización. (estacionamiento por lote individual).

#### Ocupación del suelo en parcelas destinadas a Áreas Recreativas:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo veinte por ciento (20%)
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo treinta por ciento (30%)
- Altura máxima de edificación: 8 mts.

#### Ocupación del suelo en parcelas destinadas a Áreas reservadas para Turismo:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo veinte por ciento (20%)
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo cincuenta por ciento (50%)

Altura máxima de edificación: 8 mts.

### **9.11.7. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA ÁREA RESERVADA**

La empresa Urbanizadora, podrá destinar dentro de la Urbanización (según zonificación) uno o más sectores para actividades de hotelería y/o emprendimientos turísticos, dicha superficie no podrá exceder el cuarenta (40%) de la mayor superficie objeto del presente apartado. Para estos casos, el régimen de ocupación del suelo será FOS: 20% y FOT: 50%, siendo la altura máxima de edificación 8 mts.

### **9.11.8. TRAMITACION:**

Para la tramitación, evaluación y aprobación de las urbanizaciones especiales serán de aplicación todas las previsiones generales del presente capítulo.

## **CAPITULO 10**

### **10. FORESTACION**

#### **10.1. OBJETIVO**

La presente tiene por objetivo, proteger y fomentar la creación de nuevos espacios verdes y arbolado público y privado, reglamentando los requisitos técnicos y de trámites a que se ajustará el diseño, la plantación, conservación, erradicación y reimplantación de los mismos en la localidad.

#### **10.2. DEFINICIÓN Y ÁMBITO**

A los fines de esta normativa, se considera espacio verde y arbolado a toda especie vegetal que cumple funciones ornamentales, de protección, ecológicas, de consolidación o cualquier otra análoga, siendo árboles, arbustos, plantas herbáceas, praderas, etc., existentes o que se implanten en terrenos sometidos a la jurisdicción de la Comuna de La Cumbre.

### **10.3. ÁREA DE FORESTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE**

#### **10.3.1. Designación y función**

La forestación y/o parquización será regulada por lo estipulado en la Zonificación del Plan de Uso Público de la Comuna. No se podrá utilizar especies que no estén registradas como especies utilizables para cada Área o subzona. La Comisión designará el o los profesional

idóneos para integrar el Área de medio Ambiente y autorizar los planes de parquización y/o forestación, pudiendo delegar en la autoridad administradora de las Áreas Protegidas Provinciales, cuando la magnitud del proyecto forestal o de parquización lo requiera, a fin de realizar los estudios de impactos que correspondan. El área de forestación y medio ambiente tendrá como función la autorización, control, saneamiento, supervisión y directivas técnicas de todas las tareas vinculadas a los espacios verdes y arbolado público.

### **10.3.2. Autorizaciones, solicitudes, documentación**

- 1) Los espacios verdes, las plazas y plazoletas, los espacios abiertos, las veredas y áreas de reserva urbana desforestada, deberán ajustarse a la normativa de la presente, para la forestación, elección de especies, reemplazo en caso de tala por construcciones, etc. Queda prohibido implantar especies arbóreas y arbustivas sin el asesoramiento y autorización por escrito del Área de Medio Ambiente (AMA).
- 2) Se prestará especial atención a la identidad del espacio verde por zonas.
- 3) Los responsables de los proyectos privados y estatales que contengan espacios verdes, deberán presentar proyecto del diseño y de la plantación del arbolado, donde consten especies, variedades, distanciamientos, pendientes, desagües, etc., a fin de ser estudiados para su aprobación
- 4) La solicitud de permiso de edificación o refacción de obra obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los árboles existentes en el terreno, no siendo causa de erradicación el proyecto y el requerimiento de la obra. En casos excepcionales y cuando la disposición de los árboles hiciera imprescindible su extracción, el AMA realizará el informe técnico correspondiente y la autorización por escrito de las tareas de erradicación, corriendo los gastos por cuenta del propietario del lote.

### **10.3.3. Prohibiciones**

- 1) Queda prohibido a toda persona, empresa privada o pública efectuar cortes, despuntes, podas aéreas o talas, erradicación y desmonte del arbolado, debiendo pedir autorización al AMA la cual estudiará el caso en particular y autorizará por escrito, fundamentando el/los motivo/s por los cuales es necesario efectuar las tareas antes descritas y realizará el asesoramiento y seguimiento de las mismas. Para el supuesto de talas, podas, quemas, cortes, sin autorización, se establecerán multas cuyos montos se fijarán en la Tarifaria Comunal.-
- 2) Con respecto al alumbrado público. Para la realización de nuevos tendidos aéreos o subterráneos, las empresas deberán presentar a la Comuna el correspondiente proyecto para la ejecución de cualquiera de las tareas que afecte al arbolado, utilizando técnicas que causen el menor daño al arbolado.
- 3) El Área de Medio Ambiente llevará un registro actualizado del arbolado donde conste su ubicación, especie, variedad, estado sanitario, edad y cualquier otro dato de interés a los efectos de su adecuada conservación y planificación.
- 4) El AMA no autorizará la colocación de avisos, carteles, pasacalles, artefactos eléctricos, parlantes o elementos como clavos, pintura, alambres, hierros, etc. sobre los árboles públicos o privados.
- 5) Queda prohibido tirar basura o verter desechos que contengan sustancias tóxicas, tal como: hidrocarburos, detergentes, ácidos, álcalis, o cualquier otro producto o sustancia que pueda afectar la sanidad o vida del arbolado y la limpieza de los espacios verdes.
- 6) Queda prohibido quemar cualquier elemento o combustible que por acción directa o indirecta del calor generado, afecte al arbolado.



- 7) Todo animal que provoque daño al arbolado deberá ser retirado por la Comuna para ser devuelto a su propietario el cual deberá pagar la multa correspondiente al valor del daño causado.
- 8) No podrán plantarse árboles sobre los ejes medianeros. Deberán estar a una distancia mínima de tres metros (3,00m) de los mismos.

**Razones por las cuales podrán erradicarse o podar árboles:**

- 1) Decrepitud o decaimiento de su vigor, irrecuperables.
- 2) Ciclo biológico.
- 3) Cuando exista peligro de caída y/o desprendimiento de ramas, que no se pueda evitar y existe la posibilidad de daños a personas o cosas.
- 4) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre no ser aptas.
- 5) Cuando interfieran en obras de aperturas o ensanches de calle, siempre que sea absolutamente necesario.
- 6) Poda de frutales.
- 7) Cuando por haber sufrido mutilaciones no se puedan lograr su recuperación.
- 8) Cuando en razón de ejecutarse construcciones públicas o privadas, sea indispensable para facilitar el acceso vehicular y no sea técnicamente posible otra solución.
- 9) Cuando su estado determine peligro de incendios.
- 10) Cuando la erradicación de individuos vegetales esté incluida en el Plan de Manejo de Bosques protectores o protegidos.

## CAPITULO 11

### 11. MODALIDADES DE ALOJAMIENTO

Diferentes modalidades de alojamiento permitidos dentro del radio comunal

#### 11.1. CONCEPTO BÁSICO DE ALOJAMIENTO-TRANSITORIO

Es aquel tipo de establecimiento en el cual se presta el servicio de alojamiento mediante contrato por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en el establecimiento o inmueble en el que se presta el servicio de alojamiento.

##### 11.1.1. Clases de establecimientos permitidos en la localidad

**HOTEL:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una cantidad mínima de diez (10) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio básico de alojamiento con servicios complementarios, conforme a los requisitos que se indiquen para cada categoría.

**APART HOTEL:** Establecimiento que agrupa unidades integradas en un solo edificio, que brinda alojamiento en unidades de alojamiento con baño privado, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad de alojamiento, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él, y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios

de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo de dormitorio, baño, estar-comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

**HOSTERIA:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de cinco (5) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio de alojamiento y otros servicios complementarios, según los requisitos indicados para cada categoría, y que por sus características no puede ser encuadrado en la Clase Hotel.

**HOSTAL:** Establecimiento que brinde el servicio de alojamiento, en habitaciones individuales con baño privado y otros servicios complementarios, localizado en edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, que a criterio del Organismo de Aplicación cuenten con condiciones de habitabilidad y confort adecuadas para la prestación del servicio de alojamiento.

**RESIDENCIAL:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con una capacidad mínima de cinco (5) Unidades de alojamiento, en el que se preste servicio de alojamiento con o sin servicios complementarios, según los requisitos establecidos para cada categoría, y que por sus condiciones arquitectónicas y de servicios no puede ser encuadrado en las clases anteriores.

**ALBERGUE:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento grupal, dedicado al alojamiento de contingentes y/o grupos de personas, con baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la autoridad de regulación edilicia y de servicios turísticos.

**CABAÑAS:** Unidades de alojamiento independientes y aisladas entre sí, que formando conjunto con otras, con un mínimo de cuatro (4), brinden servicio de alojamiento, con servicios complementarios, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados, conforme lo establecido en la presente reglamentación para cada clase y categoría. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

**CONJUNTO DE CASAS Y/O DEPARTAMENTOS:** Unidades de alojamiento independientes, que agrupadas, y formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brinden servicio de alojamiento, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados, conforme lo establecido en la presente reglamentación para cada clase y categoría. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

**COMPLEJO TURÍSTICO:** Establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o más de una clase reconocida por la presente Reglamentación, sujeta en cada caso a las condiciones que rigen para cada clase, contando con servicios complementarios, y con superficies afectadas al desarrollo de actividades turísticas, deportivas, recreativas, en cantidad y diversidad de acuerdo a lo que establezca para cada categoría la presente Reglamentación.

**COMPLEJO ESPECIALIZADO:** Establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o más de una clase reconocida por la presente Reglamentación, integrado a la prestación de un servicio especializado y ajeno al alojamiento, y/o que por su localización rural se encuadre en la presente clase. Ej. Turismo Rural, Turismo Salud (SPA), Turismo Deportivo, Turismo Recreativo, etc.

En todos los casos, deberán compatibilizarse, adecuarse y ajustarse las características del servicio de alojamiento, a los requerimientos y necesidades especiales y particulares de los servicios especializados que se prestan.

**CAMPINGS:** Es campamento o camping de Turismo aquel terreno debidamente delimitado y acondicionado destinado a facilitar la vida al aire libre en que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), en remolque habitable y/o en casa rodante.

**OTROS:** Cualquier otra denominación que se utilice para designar establecimientos de Alojamiento Turístico que no se encuentre enunciado será asimilado en sus requisitos a alguno de los anteriormente mencionados.

Las previsiones para discapacitados se deben adecuar como mínimo a los artículos 20, 21 y 22 del decreto 914/97 de la Ley Nro. 24.314.

#### **11.1.2. CONCEPTOS BASICOS REFERIDOS A TIPOLOGÍAS DE UNIDADES DE ALOJAMIENTO.**

**Habitación simple:** Unidad de alojamiento amoblada en forma permanente con una (1) cama individual.

**Habitación doble:** Unidad de alojamiento amoblada en forma permanente con dos (2) camas individuales o una (1) cama de dos (2) plazas.

**Habitación triple:** Unidad de alojamiento amoblada en forma permanente con tres (3) camas individuales o una (1) cama doble y una (1) individual.

**Habitación cuádruple:** Unidad de alojamiento amoblada en forma permanente con cuatro (4) camas individuales o una (1) cama doble y dos (2) individuales.

**Departamento:** Unidad de alojamiento compuesto por dos habitaciones con un hall de acceso con puerta al pasillo, atendido por un núcleo sanitario que le es propio. El ingreso al sanitario deberá ser independiente al de las habitaciones.

**Suite:** Unidad de alojamiento compuesto por uno o más dormitorios con igual cantidad de baños y otro ambiente amoblado como sala de estar y recepción, con baño o toilette compuesto de inodoro, bidet y lavabo.

**Baño privado:** El ambiente sanitario integrado con una unidad de alojamiento individual.

**Baño común:** El ambiente sanitario que sirve a más de dos (2) unidades de alojamiento individuales como mínimo, o a uno de características grupales.

#### **11.1.3. Requisitos generales**

Son requisitos generales mínimos para que un establecimiento sea clasificado y categorizado en cualquiera de las clases y categorías los siguientes:

- 1) Ocupar la totalidad de un edificio o predio o una parte del mismo que sea completamente independiente del resto en cuanto a sus funciones y servicios principales.
- 2) Ocupar un máximo del 20 % (F.O.S.), un 0.2 de la superficie del terreno, aunque la zona permita un coeficiente mayor.
- 3) Contar con autorización previa de factibilidad de localización y de proyecto por parte del Organismo de Aplicación de la presente Reglamentación, tanto en los casos de establecimientos nuevos como para ascensos de categoría, cualquiera sea su localización.
- 4) Contar con entrada para pasajeros independiente de la de servicios, excepto en los casos donde no se presten servicios de hotelería y complementarios.
- 5) Cuando existan locales en los cuales se ejecute o difunda música, los mismos deberán estar acústicamente aislados, salvo que se trate de música ambiental o de fondo.

6) Todas las unidades de alojamiento estarán equipadas al menos con el siguiente mobiliario e instalaciones:

-Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 1.95 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m. por 1.95 m. Los colchones serán de un espesor mínimo de 0,18 m. Quedan prohibidas las camas cuchetas, salvo en los casos que el organismo de aplicación lo autorice fehacientemente en forma temporal.

-Una mesa de noche o mesada por plaza.

-Un sillón, butaca o silla y una mesa escritorio por habitación.

-Un armario o placard con capacidad y comodidades para colgar ropa, almacenarla en estantes y cajones, en cantidad suficiente.

-Una alfombra de pie de cama para cada plaza excepto en los casos en que la habitación esté totalmente alfombrada.

-Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

-Las unidades destinadas al alojamiento deberán estar identificadas, conforme su ubicación dentro del edificio.

7) En el cálculo de superficies de habitaciones, que se establecerán para cada clase y categoría, deberán excluirse placares y pasillos de acceso.

8) Los baños privados de las habitaciones contarán como mínimo con el siguiente equipamiento:

-Lavabos con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.

-Bañera o receptáculo con ducha (este nunca podrá ser de dimensiones menores de 1.00m por 1.20m), provistos de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.

-Inodoro.

-Bidé independiente de todo otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.

-Espejo con iluminación adecuada.

-Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo y ducha, toalleros, percheros, porta rollo para papel, porta vasos y agarradera.

-Toma de energía eléctrica combinado, de acuerdo a disposiciones técnicas vigentes en la materia.

-Los paramentos de los baños deberán estar revestidos con material impermeable hasta una altura de 1,60m. y 2,00 m. alrededor de bañera o ducha.

9) En ningún caso las circulaciones internas de las habitaciones serán menores de 0.80 m. libre de todo obstáculo y/o mobiliario.

10) El suministro de agua será como mínimo de doscientos (200) litros por persona y por día, debiendo preverse una reserva de agua para atención de incendios en un porcentaje no inferior al diez por ciento (10%) del total antes exigido, por plaza.

11) Todo establecimiento destinado a alojamiento turístico deberá contar con sistema de tratamiento de efluentes cloacales conforme a las normativas del Órgano competente, garantizando la preservación y/o protección de los recursos naturales del lugar (suelo y agua superficial y/o subterránea).

12) Deberá contar con sistema de luz de emergencia en todas las circulaciones del edificio y con protección a través de fusible, llave térmica y disyuntor diferencial.

13) Contar con un sistema de protección contra incendios según normas del Organismo competente (Dirección Provincial de Bomberos) El personal del establecimiento deberá estar instruido en el manejo de los mencionados dispositivos y de las medidas a adoptarse en caso de producirse un siniestro.

14) Contar con una adecuada señalización de salidas para casos de emergencia, claramente visible en todo momento (conectada con luz de emergencia).

- 15) El ancho mínimo de pasillos y escaleras de público será de 0,90 m.
- 16) El parque deberá estar diseñado por un profesional competente en la materia, con su correspondiente plano de parquización, que debe incluir canteros, maceteros, estatuas, fuentes, etc.
- 17) Se exige un estudio de impacto ambiental del proyecto.
- 18) Si el lugar del emplazamiento no se encuentra con el servicio de cloacas, se deberá instalar una planta de tratamiento de acuerdo a la cantidad de plazas. Y de contar con el servicio igualmente se debe construir una pequeña planta de tratamiento previo.
- 19) Cualquier clase de establecimiento debe presentar espacio destinado a dos actividades recreativas deportivas al aire libre.

#### **11.1.4. REQUISITOS PARTICULARES PARA LA CLASE HOTEL**

Los requisitos generales para la clase hotel son los siguientes:

- 1) El 100% de las habitaciones deberá tener vista y ventilación al exterior.
- 2) Las puertas de acceso a las habitaciones tendrán un ancho mínimo 0.80m. debiendo poseer cerradura. Las ventanas de las habitaciones que permitan el acceso desde el exterior, deberán poseer sistema de traba interior.
- 3) En todos los casos se debe prever espacio para estacionamiento dentro del predio del hotel, igual a la cantidad de unidades de alojamiento.
- 4) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 10,00m como mínimo, aunque en la zona se permita un retiro menor.

##### **11.1.4.1. Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase HOTEL; Categoría 5 ESTRELLAS, los siguientes:**

1) Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

- Superficie de la habitación simple y doble: 20 m<sup>2</sup>.
  - Superficie de la habitación triple: 24 m<sup>2</sup>.
  - Superficie de habitación doble en suite de lujo: 35 m<sup>2</sup>.
  - Superficie de habitación en suite estándar: 25 m<sup>2</sup>.
  - El lado mínimo de las habitaciones será de 3,50 m.
  - La iluminación general de las habitaciones contará con llaves de doble comando desde el acceso y la cabecera de cama.
  - Las dimensiones mínimas de las camas serán de 1.00 m. por 2.00m. para las camas individuales y de 1.80 m. por 2.00 m. para las camas dobles, utilizándose colchones tipo somieres.
  - Instalación para equipamiento de computación, con posibilidad de acceso a Internet y correo electrónico.
  - Televisor color 24", y radio.
  - Servicio telefónico con salida al exterior
  - Frigobar
- 2) Los baños de las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las contenidas en el punto 11.1.3.7. de la presente normativa:
- Superficie mínima: 8,00 m<sup>2</sup>.
  - Lado mínimo: 2,00 m.
  - Zonificado, en tres sectores, bañera y/o receptáculo con ducha, lavabo, y sector de inodoro y bidet.
  - Teléfono.
  - Ducha con mampara y bañera, y/o receptáculo, medidas mínimas de 1.00 m. x 2.00 m.
  - Gavetero y/o estanterías.

-Secador de cabello.

-Elementos complementarios.

3) Tener como mínimo dos (2) unidades de alojamiento, con equipamiento adecuado para el uso de discapacitados motrices, conforme lo establezca el Organismo de Aplicación.

4) El 3% de las unidades de alojamiento deberán ser suite, con un mínimo de cuatro (4) suite, una de ellas de lujo y el resto estándar. Las mismas deberán contar con los siguientes ambientes: dormitorio, cuyas dimensiones y equipamiento deberán como mínimo ajustarse a las condiciones establecidas para las habitaciones dobles según inciso 2, baño, con bañera con sistema de hidromasajes, y sala de estar con baño. La superficie de la sala de estar con el baño o toilette incluido, para las suites de lujo será de 40 m<sup>2</sup>. y de 30 m<sup>2</sup> para las suite estándar.

5) Contar con locales destinados a ingreso, recepción, portería y sala de estar, integrados entre sí con una superficie mínima de 100,00 m<sup>2</sup>, más 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las doscientas (200) plazas, con servicios sanitarios de uso público diferenciado por sexo.

6) Contar con salas de estar que sola o en conjunto superen una superficie mínima de 100,00 m<sup>2</sup>, más 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las doscientas (200) plazas.

7) Contar con salón comedor, que tendrá una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> por plaza. Contará con servicios sanitarios de uso público, diferenciados por sexo, de uso exclusivo del salón.

8) Tener bar-desayunador con una superficie mínima de 100,00 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las doscientas (200) plazas, con sanitarios diferenciados por sexo dentro del mismo nivel.

9) Tener centro de convenciones de 800,00 m<sup>2</sup> de superficie mínima, a la cual se le agregará 1,50 m<sup>2</sup> por plaza adicional a partir de doscientas plazas. En dicha superficie no se incluirán accesos y hall, pasillos, sanitarios ni las siguientes instalaciones complementarias: salas para secretaría, instalaciones para traducción simultánea, instalaciones para reproducción de documentación, salas de reunión de comisiones, sala para periodistas, instalaciones para equipos audiovisuales, instalaciones para equipos de computación y red de Internet, debiendo contar con líneas de teléfono y fax independientes con salida al exterior. Asimismo, deberá contar con sanitarios para uso público, diferenciados por sexo de uso exclusivo del centro de convenciones, con las circulaciones y ascensores correspondientes, en cantidad y calidad suficientes y de acuerdo a la capacidad del mismo.

10) Tener un office por planta dotado de: teléfono interno, mesada con pileta, armario para artículos de limpieza, sanitarios para personal diferenciados por sexo.

11) En caso de tener el edificio más de una (1) planta, contará con un mínimo de dos (2) ascensores por cada cien (100) plazas o fracción, descontadas las plazas correspondientes a planta baja, pudiendo suplir la cantidad de ascensores con una mayor capacidad de los mismos, dotados en todos los casos de mecanismo de maniobra selectiva-colectiva. Deberá contar también con un ascensor de servicio independiente.

12) El número de cocheras cubiertas debe ser igual o mayor al setenta por ciento (70%) del total del establecimiento. Entiéndase por cocheras cubiertas a las construidas con materiales tradicionales, y que consten de cerramientos laterales y techo. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

13) Contar con dependencias para personal que como mínimo deberán incluir: vestuarios y sanitarios diferenciados por sexo, comedor y sala de estar.

14) Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.

15) Tener una (1) pileta de natación, climatizada. La dimensión de la pileta será proporcional al número de plazas, a razón de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza, con un mínimo de 100 m<sup>2</sup>, y una profundidad promedio de 1,20 m. en toda su extensión, contando con sistemas de purificación de agua.

Dispondrá, además, de una sector para niños, con una profundidad de 0,50 m. con cercado perimetral de protección. Podrá optarse por reemplazar el requisito precedente por el de (2) dos piletas de natación en relación proporcional de 0,25 m<sup>2</sup> por plaza cada una de ellas siendo una de ellas climatizada.

16) Contar con cajas de seguridad individual, en cantidad igual al número de unidades de alojamiento, localizadas en las unidades de alojamiento o bien agrupadas en algún espacio común.

17) Contar con calefacción y refrigeración en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados de manejo centralizado, por planta o grupo de habitaciones.

18) Contar con generador de energía eléctrica complementario para funcionamiento en caso de emergencia, y luz de emergencia en los espacios y circulaciones de uso colectivo.

19) Tener a disposición de los huéspedes que lo soliciten, aparatos reproductores de video, de fax y de computación, para ser instalados en las habitaciones.

20) Deberá brindar los siguientes servicios complementarios:

a) Gimnasio cubierto con aparatos, que permitan también el desarrollo de gimnasia aeróbica.

b) Sauna, baños de vapor y masajes.

c) Contar con superficies aptas para la práctica de tenis, y playón polideportivo con demarcación de canchas de básquet, voley y mini fútbol.

21) La superficie del terreno no podrá ser menor a 30.000 m<sup>2</sup>.

En los casos de incorporar en el establecimiento espacios para el desarrollo de actividades lúdicas, deportivas, recreativas y/o culturales, deberá anexar a las mismas los espacios de ingreso, recepción, y salas de estar con los sanitarios respectivos, de acuerdo a lo que establezca el Organismo de Aplicación, para cada caso en particular.

#### **11.1.4.2. Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase HOTEL Categoría 4 ESTRELLAS, los siguientes:**

1) Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

-Superficie de la habitación simple y doble: 18,00 m<sup>2</sup>.

-Superficie de la habitación triple: 22,00 m<sup>2</sup>.

-Superficie de la habitación doble, en suite: 25.00 m<sup>2</sup>.

-El lado mínimo será de 3,50 m.

-La iluminación general de las habitaciones contará con llaves de comando en el acceso y en el muro de la cabecera de cama.

-Las dimensiones mínimas de las camas serán de 1.00 m. por 2.00 m. para las camas individuales y de 1.60 m. por 2.00 m. para las camas dobles, utilizándose colchones tipo somieres.

-Instalación para equipamiento de computación, con posibilidad de acceso a Internet y correo electrónico.

-Televisor color 21", con servicio de canales de TV. y radio AM-FM.

-Servicio telefónico con salida al exterior

-Frigobar

2) Los baños de las habitaciones privadas además del punto 11.1.3.7. Deberán reunir las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: 7.00 m<sup>2</sup>.

-Lado mínimo: 2,00 m.

-Zonificado, en tres sectores, bañera y/o receptáculo con ducha, bidet e inodoro y lavabo.

-Teléfono.

-Ducha: receptáculo y/o bañera con mampara, de dimensiones mínimas de 1.80 m. x 0.90 m.

-Gavetero y/o estanterías.

-Secador de cabello.

-Elementos complementarios.

3) Tener como mínimo una (1) unidad de alojamiento con equipamiento adecuado para el uso de discapacitados motrices, de acuerdo a lo que establezca el Organismo de Aplicación.

4) El dos por ciento (2%) de las unidades de alojamiento deberán ser suite, con un mínimo de dos suites. Las mismas deberán contar con los siguientes ambientes: dormitorio con baño, y sala de estar con baño o toilette, con una superficie mínima de 25,00 m<sup>2</sup>.

5) Contar con locales destinados a ingreso, recepción, portería, y sala de estar, con una superficie mínima de 60,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cien (100) plazas, contará con servicios sanitarios de uso público diferenciados por sexo.

6) Contar con salas de estar, que sola o en conjunto reúnan una superficie mínima de 60,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cien (100) plazas.

7) Contar con salón comedor, que tendrá una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> por plaza, con servicios sanitarios de uso público, diferenciados por sexo y de uso exclusivo del salón.

8) Tener bar-desayunador con una superficie mínima de 50,00 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cien (100) plazas. Contará con baños separados por sexo de uso exclusivo.

9) Contar con un salón de usos múltiples de planta libre con una superficie mínima de 200,00 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,60 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cien (100) plazas. Deberá contar con sanitarios para uso de público, diferenciados por sexo, de uso exclusivo.

10) Tener un office por planta dotado de: teléfono interno, mesada con pileta, armario para artículos de limpieza, sanitarios para personal diferenciados por sexo.

11) En caso de tener el edificio más de una (1) planta, contará con un mínimo de dos (2) ascensores por cada 100 plazas o fracción, descontadas las plazas correspondientes a planta baja, pudiendo suplir cantidad de ascensores con mayor capacidad de los mismos, dotados en todos los casos de mecanismo de maniobra selectiva-colectiva. Deberá también contar con un ascensor de servicio independiente.

12) El número de cocheras cubiertas, en el mismo predio del hotel debe ser igual o mayor al sesenta por ciento (60%). Considérense cocheras cubiertas las construidas con materiales tradicionales, y que tengan cerramientos laterales y techo. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

13) Contar con dependencias para personal que deberán incluir como mínimo: vestuarios y sanitarios, diferenciados por sexo, comedor-estar.

14) Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.

15) Tener pileta de natación climatizada cuya dimensión será proporcional al número de plazas a razón de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza, con un mínimo de 75 m<sup>2</sup>. y una profundidad promedio de 1,20 m en toda su extensión, contando con sistema de purificación de agua. Dispondrá, de un sector de natación para niños, con una profundidad de 0,50 m. y cerco perimetral de protección.

16) Contar con calefacción y refrigeración en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados de manejo centralizado, por planta o grupo de habitaciones, debidamente autorizado por el organismo competente en la materia.

17) Contar con generador de energía eléctrica complementaria para casos de emergencia y con luz de emergencia en los espacios de uso colectivo.

18) Contar con cajas de seguridad individual, en cantidad igual al número de unidades de alojamiento, localizadas en las unidades de alojamiento o bien agrupadas en algún espacio común.

19) Deberá brindar los siguientes servicios complementarios:

a).Gimnasio cubierto con aparatos, que permitan también el desarrollo de gimnasia aeróbica.



b).Sauna, baños de vapor y masajes.

c).Contar con superficies aptas para la práctica de deportes o playón polideportivo con demarcación de canchas.

20) En los casos de incorporar el establecimiento espacios para el desarrollo de actividades lúdicas, deportivas, recreativas y/o culturales, deberá anexar a las mismas los espacios de ingreso, recepción, y salas de estar con los sanitarios respectivos, de acuerdo a lo que establezca el Organismo de Aplicación, para cada caso en particular.

21) La superficie del terreno no podrá ser menor a 20.000 m<sup>2</sup>.

#### **11.1.4.3. Requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase HOTEL Categoría 3 ESTRELLAS, los siguientes:**

1) Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

-Superficie de la habitación simple y doble 16,00 m<sup>2</sup>.

-Superficie de la habitación triple: 18,00 m<sup>2</sup>.

-El lado mínimo será de 3,20 m.

-La iluminación general de las habitaciones contará con llaves de comando en el acceso y en el muro de la cabecera de cama.

-Televisor color 14", con servicio de canales de TV. radio AM-FM.

-Servicio telefónico con salida al exterior.

2) Los baños privados de las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones

-Superficie mínima: 6,00 m<sup>2</sup>.

-Lado mínimo: 1,80 m.

-Calefacción.

-Ducha con mampara.

-Gavetero y/o estanterías.

- Secador de cabello.

- Elementos complementarios

3) Tener como mínimo una (1) unidad de alojamiento, con equipamiento adecuado para el uso de discapacitados motrices, de acuerdo a lo que establezca el Organismo de Aplicación.

4) Contar con locales destinados a ingreso, recepción y portería, con una superficie mínima de 40,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cuarenta (40) PLAZAS, y contará con servicios sanitarios de uso público diferenciados por sexo, con una superficie mínima de 5,00 m<sup>2</sup> cada uno. Estos espacios deberán contar con instalación para equipos de computación, con posibilidad de acceso a Internet, correo electrónico y fax, y caja de seguridad, para uso de los huéspedes.

5) Contar con sala de estar con una superficie mínima de 40,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cuarenta (40) plazas.

6) Tener salón comedor con bar-desayunado, y con una superficie mínima de 40,00m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cuarenta (40) plazas.

7) Contar con un salón de usos múltiples, de planta libre con una superficie mínima de 30,00 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 1.00 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cuarenta (40), siendo su lado mínimo de 5,00 m. y contará con servicios sanitarios de uso público diferenciados por sexo, con una superficie mínima de 5,00 m<sup>2</sup> cada uno. La cantidad y superficies de los sanitarios deberá guardar relación con la superficie del local, de acuerdo a lo que establezcan las normas de edificación del lugar donde se localiza el establecimiento.

8) Tener un office por planta dotado de: teléfono interno, mesada con pileta, armario para artículos de limpieza, sanitarios para personal diferenciados por sexo.

- 9) En caso de tener el edificio TRES o más plantas, además del ascensor principal requerido, deberá también contar con un ascensor de servicio independiente.
- 10) La cantidad de cocheras cubiertas debe ser igual o mayor al sesenta por ciento (60%) del estacionamiento. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.
- 11) Contar con dependencias para personal que deberán incluir como mínimo: vestuarios y sanitarios, diferenciados por sexo, y comedor-estar.
- 12) Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.
- 13) Tener pileta de natación cuya dimensión será proporcional al número de plazas a razón de 0,50 m2 por plaza, con un mínimo de 50 m2. y una profundidad promedio de 1,20 m, y un sector de natación para niños con una profundidad de 0.50 m., y con cercado perimetral de protección; contando con sistema de purificación de agua.
- 14) Contar con calefacción y refrigeración en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados de manejo centralizado, por planta o grupo de habitaciones, debidamente autorizado por el organismo competente en la materia.
- 15) Contar con generador de energía eléctrica complementaria para casos de emergencia y con luz de emergencia en los espacios de uso colectivo.
- 16) La superficie del terreno no podrá ser menor a 10.000 m2.

**11.1.4.4. Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase HOTEL Categoría 2 ESTRELLAS, los siguientes:**

- 1) Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:
  - Superficie de la habitación simple o doble: 14,00 m2.
  - Superficie de la habitación triple: 16,00 m2.
  - El lado mínimo de las habitaciones será de 3,00 m.
  - La iluminación general de las habitaciones contará con llaves de comando en el acceso y en el muro de la cabecera de cama.
  - Servicio telefónico con salida al exterior, y televisor.
- 2) Los baños privados de las habitaciones deberán además del punto 11.1.3.7., reunir las siguientes condiciones:
  - Superficie mínima: 6,00 m2.
  - Lado mínimo: 1,80 m.
  - Ducha con mampara.
  - Elementos complementarios
- 3) Tener como mínimo una (1) unidad de alojamiento, con equipamiento adecuado para el uso de discapacitados motrices.
- 4) Contar con locales destinados a ingreso, recepción y portería, con una superficie mínima de 30,00 m2, que deberá incrementarse en 0,30 m2 por plaza a partir de las treinta (30) plazas.
- 5) Se deberá prestar servicio de caja de seguridad a los huéspedes que lo soliciten.
- 6) Contar con sala de estar con una superficie mínima de 35,00 m2, que deberá incrementarse en 0,30 m2 por plaza a partir de las treinta (30) plazas. Esta Sala tendrá comunicación directa con la recepción y contará con servicios sanitarios de uso público, diferenciados por sexo, con una superficie mínima de 5 m2 cada uno, y televisión en los lugares en donde se preste dicho servicio.
- 7) Tener comedor-desayunador, con una superficie mínima de 25,00 m2, que se incrementará en 0,30 m2 por plaza a partir de las treinta (30) plazas. Esta proporción será reducida al cincuenta por ciento (50%) cuando no se preste el servicio de comidas de acuerdo a lo previsto en la presente Reglamentación.

8) El número de cocheras cubiertas debe ser igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) del total de las habitaciones del hotel, en el mismo predio del hotel. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

9) Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.

10) Contar con calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes, por sistemas debidamente autorizado por el organismo competente en la materia.

11) Contar con luz de emergencia en los espacios de uso colectivo.

12) Contar con pileta de natación con una superficie mínima de 35 m<sup>2</sup> hasta 20 plazas, aumentándose 1 m<sup>2</sup> por plaza adicional con una profundidad promedio de 1,20 m. Se incorporará área de pileta para niños, con profundidad promedio de 0,50 m y con cercado perimetral de protección. Deberá contar con equipo de purificación de agua.

13) La superficie del terreno no podrá ser menor a 8,000 m<sup>2</sup>.

#### **11.1.4.5. Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase HOTEL Categoría 1 ESTRELLA, los siguientes:**

1) Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

-Superficie de la habitación simple y doble: 13,00m<sup>2</sup>.

- Superficie de la habitación triple: 15,00 m<sup>2</sup>.

- El lado mínimo de las habitaciones será de 3.00 m.

-La iluminación general de las habitaciones contará con llaves de comando en el acceso y en el muro de la cabecera de cama.

-Servicio telefónico con salida al exterior.

2) Tener al menos una de las habitaciones con equipamiento adecuado para el uso de discapacitados motrices.

3) Los baños privados de las habitaciones deberán reunir las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: 5,00 m<sup>2</sup>.

-Lado mínimo: 1,80 m.

-Ducha con mampara.

-Elementos complementarios:

4) Contar con locales destinados a ingreso, recepción y portería, con una superficie mínima de 20,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,25 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las veinte (20) plazas.

5) En el área de recepción y portería deberá contar con cajas de seguridad disponibles para los huéspedes.

6) Contar con sala de estar con una superficie mínima de 30,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,25 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las veinte (20) plazas. Dicha sala podrá tener comunicación directa con la recepción y contará con televisor y servicios sanitarios de uso público, diferenciados por sexo.

7) Tener comedor-desayunador, con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,30 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 PLAZAS. Esta proporción será reducida al 50%;cuando no se preste el servicio de comidas.

8) En los casos de tener el edificio menos de tres plantas, deberá contar con una escalera de servicios, independiente de la principal para uso de los huéspedes.

9) El número de cocheras cubiertas debe ser igual o mayor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del total de las habitaciones, dentro del mismo terreno. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

10) Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.

- 11) Contar con calefacción y acondicionamiento térmico, en todos los ambientes, por sistemas debidamente autorizado por el organismo competente en la materia.
- 12) Contar con luz de emergencia en los espacios de uso colectivo.
- 13) La superficie del terreno no podrá ser menor a 8,000 m<sup>2</sup>.

### **11.1.5. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE APART-HOTEL**

#### **11.1.5.1. Requisitos generales mínimos**

Son requisitos generales mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase Apart-Hotel, los siguientes:

- 1) Deberá ocupar la totalidad de un edificio, con ingresos, circulaciones, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
- 2) Cada unidad de alojamiento estará compuesta como mínimo de un dormitorio con capacidad y comodidades para dos personas, baño, cocina y estar-comedor debidamente amoblado y equipado.
- 3) Las edificaciones que componen el conjunto deberán estar separadas entre sí, y de cualquier otra edificación y de los límites del terreno que ocupan por una distancia no menor de 8.00 m.
- 4) El predio de localización deberá estar convenientemente cercado y contar con calles internas de circulación peatonal y vehicular, las que serán correctamente delimitadas y ejecutadas.
- 5) Deberá tener espacio propio para estacionamiento para todas las unidades de alojamiento que lo integren. Un 60% de este deberá ser cubierto.
- 6) Contar con iluminación exterior en todo el predio.
- 7) Deberá contar con los servicios de: agua, luz eléctrica y gas, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referido a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica, gas y sistema de protección contra incendios.
- 8) Cada unidad deberá contar con sistema de identificación.
- 9) Cada unidad deberá tener un tendedero o lugar de secado de ropa no a la vista. O un espacio común
- 10) Cada unidad deberá contar con botiquín de primeros auxilios.
- 11) Las Unidades habitacionales podrán aparearse solamente por dos de sus lados
- 12) Deberá contar con Recepción y Portería con una superficie mínima de 34,00 m<sup>2</sup> más 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas; dotada de servicios sanitarios públicos diferenciados por sexo en relación a la sala de estar.
- 13) Tener sala de estar con una superficie mínima de 44,00 m<sup>2</sup> más 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas, tendrá comunicación con recepción-portería.
- 14) Todos los ambientes deberán ventilar directamente al exterior.
- 15) Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, para el cálculo de las superficies no se tendrá en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas al encuentro de piso con el paramento inclinado de techo, que no superen los 2.00 m. de altura.
- 16) El terreno donde se ubicarán los apart hotel deberá tener una superficie mínima de 7000m<sup>2</sup>.

#### **11.1.5.2. AMBIENTES, EQUIPOS, espacio exterior**

- 1) Dormitorio. Se considerará aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad, estará dotado del siguiente equipamiento:

-Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 1.95 m o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m por 1.95 m. Los colchones serán de un espesor mínimo de 0,18 m. y de alta densidad.

-Un sillón, butaca o silla por ambiente y una mesita escritorio de 0,80 m por 0,60 m.

-Un armario o placard, con las dimensiones apropiadas para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.

-Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

-Lado mínimo de las habitaciones con destino dormitorio: 3.00 m.

-La capacidad máxima de los ambientes destinados a los dormitorios será de cuatro plazas, debiendo consignarse en los planos de obra la capacidad adoptada conforme a la escala establecida.

- deberán contar con las siguientes superficies mínimas:

simple y doble	12,00m <sup>2</sup>
triple	15,00 m <sup>2</sup>
cuádruple	18,00 m <sup>2</sup>

2) El lado mínimo de los otros locales será de 3.00 m, excepto para el caso de baño que será de 1,50m y cocina, que será de 1,80 m.

3) El baño contará con el siguiente equipo:

-Lavabos con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.

-Bañera o receptáculo con ducha provisto de mampara o cortina con servicio permanente de agua fría y caliente mezclable.

-Inodoro.

-Bidet independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.

-Espejo sobre lavabo con iluminación adecuada.

-Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo, ducha y bidet, toallones, percheros, portarrollos, portavasos y agarradera.

-Tomacorrientes combinados.

-Los paramentos de los baños deberán estar revestidos con material impermeable donde corresponda.

-Toda cabaña que supere las cuatro plazas deberá estar provista como mínimo de dos baños.

-La superficie mínima de los baños será de 4,00m<sup>2</sup>.

4) Estar-comedor. La superficie del local estará en relación directa con la capacidad de plazas fijadas para la unidad, Contará con mesa y cuatro sillas como mínimo, las que se incrementarán según el crecimiento de las plazas. Deberá contar con 8,00m<sup>2</sup> por persona.

5) La sala de estar contará con sillones o similar equipamiento

6) La cocina deberá contar como mínimo con una superficie de 4.00 m<sup>2</sup> y equipada con cocina, horno, una piletta con agua caliente y fría mezclables, mesada de 0,60cm, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres, una heladera, equipo extractor; puede tener incorporado a la misma el lavadero, donde se puede ubicar el calefón o termo tanque.

7) Contar con protecciones contra insectos en todas las aberturas exteriores.

8) Cada unidad estará equipada, como mínimo, con: aparato de televisión.

9) Tener calefacción en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados, de manejo individual.

10) Contar con un área de juegos para niños.

11) Se establece en 8 el máximo de plazas por unidad de alojamiento.

12) Cada cabaña contará con protección eléctrica constituida por interruptores termos magnéticos y disyuntor diferencial de capacidad acorde a la carga prevista para todos los aspectos técnicos. Su cumplimiento y/o ejecución será de exclusiva responsabilidad del propietario y/o instalador y/o técnico que ejecute la obra.

- 13) El tipo de iluminación deberá ser eléctrica, la instalación podrá ser embutida.
- 14) No se permitirán escaleras verticales para entrepisos.
- 15) El ancho mínimo de los corredores o pasillos será de 0,80cm.-
- 16) Deberá contar con matafuegos del tipo correspondiente a la construcción.
- 17) Contar con servicio de cajas de seguridad para uso de los alojados
- 18) Deberá contar como mínimo con espacios e instalaciones apropiadas para la práctica deportiva de por lo menos dos deportes. (Fútbol, voley, tenis, paddle, básquet, etc.)
- 19) Ofrecer servicio de limpieza, lavandería y mucamas.
- 20) Poseer un quincho o espacio para usos múltiples, con parrillas o cada unidad tendrá su parrilla.
- 21) Contar con servicios de teléfono-fax interno y al exterior, conexión a Internet y mensajería.
- 22) El tanque de agua debe contemplar 200 litros por plaza además de un incremento para el mantenimiento del jardín y el complementario en caso de incendios.
- 23) Se debe prever una unidad habitacional con comodidades para discapacitados.
- 24) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

#### **11.1.6. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE HOSTERIA y/o POSADA**

**11.1.6.1. Son requisitos mínimos** para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase HOSTERÍA y/o POSADA, los siguientes:

- 1) Todas las unidades de habitación deberán ventilar al exterior.
- 2) Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes:
 

-Habitación simple y doble:	13.00 m2.
-Habitación Triple:	16.00 m2.
-Habitación cuádruple:	20,00 m2.
-Lado mínimo de las habitaciones:	3.00 m.
- 3) La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de 6,00 m2, siendo su lado mínimo de 1,80 m, y la de los baños de las triples de 8,00m2, debiendo estar, en este último caso, zonificado.
- 4) Tener locales destinados a recepción y portería con una superficie mínima de 30,00m2 en conjunto, incrementándose 0,20m2 por plaza adicional. (después de más de cinco unidades de alojamiento).
- 5) Tener sala de estar común con una superficie mínima de 30 m2. hasta las primeras diez plazas y que esté en comunicación directa con la recepción, incrementándose 0,40m2 por plaza adicional. Esta sala deberá tener servicios sanitarios para público, diferenciados por sexo, y estará equipada con sillones y mesas bajas para posibilitar la permanencia de los turistas en condiciones de confort.
- 6) Tener comedor-desayunador, cuya superficie mínima será de 1,50 m2 por plaza, incrementándose 0, 20m2 por plaza adicional. En caso de no prestarse el servicio de comedor, esta proporción será de 0,50 m2 por plaza.
- 7) Tener espacio para estacionamiento vehicular para todas las unidades de alojamiento, con un número de cocheras igual o mayor al sesenta por ciento (60%) del total del estacionamiento, este espacio estará cubierto, pudiendo estar integrado al edificio del establecimiento o en sus adyacencias hasta ciento cincuenta metros (150 m.), dentro del mismo predio. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

- 8) Tener calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes, por sistemas individuales y/o centrales o descentralizados de manejo centralizado, debidamente autorizado por el Organismo competente.
- 9) Las habitaciones estarán equipadas con televisión y teléfono para comunicación interior y exterior al establecimiento.
- 10) Tener salón de recreo para niños, integrado al edificio, y juegos ubicados en el exterior, dentro de la superficie del predio ocupado por el establecimiento.
- 11) Contar con servicio de mensajería, lavandería y mucamas.
- 12) Contar con pileta de natación con una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup> hasta 20 plazas, aumentándose 1 m<sup>2</sup> por plaza adicional con una profundidad promedio de 1,20 m. Se incorporará área de pileta para niños, con profundidad promedio de 0,50 m y con cercado perimetral de protección. Deberá contar con equipo de purificación de agua.
- 13) Las habitaciones dobles deberán representar como mínimo el 65% del total. Las habitaciones simples, triples y departamentos no podrán exceder en conjunto del 35% del total.
- 14) Todas las unidades de alojamiento deberán iluminar y ventilar al exterior.
- 15) Departamentos: no es imprescindible la existencia de los mismos en esta clase. En caso de existir, no podrán superar el 20% de las unidades de alojamiento. En este caso, el estar/comedor de cada unidad deberá ser de 25,00 m<sup>2</sup>; la cocina tendrá una superficie mínima de 6,00 m<sup>2</sup>; deberá tener dos dormitorios de 12,00 m<sup>2</sup> cada uno.
- 16) Suite: esta clase de alojamiento tendrá que tener por lo menos 1 suite de 30,00m<sup>2</sup> de superficie, deberá tener dormitorio, baño con hidromasaje, sala de estar con toilete.
- 17) La superficie del terreno no podrá ser menor a 8,000 m<sup>2</sup>.
- 18) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

### **11.1.7. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE HOSTAL.**

#### **11.1.7.1. Requisitos generales mínimos:**

- 1) Ofrecer los servicios de alojamiento en viviendas o edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, contando con locales destinados a dormitorio, baño, comedor, estar, comedor y cocina, debidamente amoblados y equipados.
- 2) A fin de cumplimentar los requisitos relativos a valores arquitectónicos, se debe realizar una presentación ante el Organismo de Aplicación de la ley y la presente norma acreditando a través de planos, material fotográfico, documentación histórica, la importancia del inmueble a clasificar.
- 3) Cumplimentar la normativa referida a condiciones de habitabilidad referida a los locales habitables.
- 4) Poseer los servicios de agua fría y caliente, electricidad, gas, y efluentes cloacales conforme a las normativas de los Organismos competentes
- 5) Poseer las condiciones de higiene y salubridad otorgadas previa inspección anual por la Comuna.
- 6) En caso de no poder acreditar alguno de los requisitos citados precedentemente, el Organismo de Aplicación de la presente ley establecerá las condiciones para su cumplimiento.
- 7) Poseer pileta de natación
- 8) Poseer área parqueada
- 9) Poseer Calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes.
- 10) Poseer TV. 20 "y radio en todas las unidades de alojamientos y salas de estar.

- 11) Poseer estacionamiento igual a la cantidad de unidades de alojamiento, cubierto o semicubierto para el 70% o más. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.
- 12) Se estudiarán las dimensiones de los locales y su viabilidad en cada caso en particular.

**NOTA:** El Organismo de Aplicación de la ley y la presente normativa podrá adaptar algunos de los requisitos requeridos para esta clase, y establecer las excepciones del caso, ya que por su singularidad esta clase merece la atención particularizada de las condiciones del alojamiento propuesto.

### **11.1.8. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE RESIDENCIAL.**

#### **11.1.8.1. Requisitos particulares mínimos:**

- 1) Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes:
  - Simple y dobles: 13,00 m<sup>2</sup>
  - Triples: 16,00 m<sup>2</sup>
  - Cuádruple: 20,00 m<sup>2</sup>
  - Lado mínimo de las habitaciones: 3.00 m.
- Cada habitación deberá tener placard y mesa con silla, como mínimo.
- Las habitaciones triples, cuádruples y departamentos, en conjunto no podrán exceder del 30% del total.
- 2) Los baños deberán tener el siguiente equipamiento mínimo: lavabo con espejo iluminado, inodoro, bidet y ducha o receptáculo, con los correspondientes accesorios mínimos y tomacorriente debiendo contar con servicio de agua fría y caliente mezclable en todos los artefactos. La superficie mínima será de 5,00m<sup>2</sup>.
- 3) Tener local destinado a Recepción y Portería con una superficie mínima de 20,00 m<sup>2</sup>. Incrementándose 0,20 m<sup>2</sup> por plaza adicional, a partir de las diez plazas.
- 4) Deberá poseer una Sala de Estar con una superficie mínima de 25.00 m<sup>2</sup>. Incrementándose 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las diez (10) plazas. Esta sala deberá tener como mínimo un televisor con equipo de video.
- 5) Deberá poseer comedor/desayunador, con una superficie mínima de 30,00m<sup>2</sup>, incrementándose 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las diez plazas.
- 6) El comedor tendrá que tener un baño por sexo, cada uno de por lo menos 4,00 m<sup>2</sup>. (8,00m<sup>2</sup>).
- 7) La cocina, depósito, lavadero deberán contar con una superficie mínima de 20,00 m<sup>2</sup>.
- 8) Deberá contar con teléfono, botiquín de primeros auxilios y protección contra incendio según normas y habilitación del Organismo competente.
- 9) Poseer calefacción y acondicionamiento térmico de acuerdo a normas del organismo competente.
- 10) Deberá contar con servicio sanitario para personal diferenciado por sexo.
- 11) Poseer estacionamiento para todas las unidades de alojamiento; cubierto o semicubierto en un porcentaje no menor al 70%. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.
- 12) Deberá tener quincho con asadores, mesas y sillas o bancos.
- 13) La superficie del terreno no podrá ser menor a 8,000 m<sup>2</sup>.
- 14) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.



### **11.1.9. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE ALBERGUE.**

#### **11.1.9.1. Requisitos generales mínimos:**

- 1) Las unidades de alojamiento poseerán una superficie mínima de 3,00 m<sup>2</sup> por plaza, con un mínimo de 4 plazas, un máximo de 8 plazas; y un lado mínimo de 3.00 m.
- 2) Las puertas de las habitaciones poseerán un ancho mínimo de 0,80m.
- 3) El máximo de plazas por edificio destinado a albergue será de 40 plazas
- 4) El equipamiento básico será de camas individuales o camas cuquetas, con una dimensión mínima de 0,80 m por 1,95 m. Las cuquetas permitidas serán dobles, en ningún caso triple. También tendrán que tener placard o algún equipamiento para guardar la ropa de los pasajeros.
- 5) Los baños podrán ser comunes. Deberán estar zonificados en tres sectores destinados a lavabos, inodoros/mingitorios y duchas, y separados por sexo, contando con el siguiente equipamiento:
  - Lavabos con agua fría y caliente mezclables. En relación de 1 cada 4 plazas o fracción.
  - Receptáculo con duchas individuales provistos de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables, en relación de 1 cada 5 plazas o fracción.
  - Inodoro. En área femenina: 1 cada 4 plazas o fracción. En área masculina: 1 cada 8 plazas o fracción.
  - Mingitorios: 1 cada 5 plazas o fracción.
  - Espejo con iluminación adecuada sobre mesada.
  - Accesorios sanitarios
  - Tomacorrientes combinado.
- 6) Contar con sistemas y/o elementos de calefacción ajustados a normas vigentes en la materia.
- 7) Contar con locales de uso común destinados a
  - recepción/portería/administración con una superficie mínima de 16,00 m<sup>2</sup>
  - comedor/desayunador (SUM), con una superficie mínima de 25,00 m<sup>2</sup>, la que se incrementará 0,5 m<sup>2</sup> a partir de las diez primeras plazas.
  - En este espacio de uso común deberá haber sanitarios, como mínimo uno por sexo de 4,00 m<sup>2</sup> (8,00 m<sup>2</sup>).
  - cocina de uso para los pasajeros. Esta tendrá una superficie mínima de 9,00 m<sup>2</sup>. Esta superficie dependerá de la cantidad de plazas del albergue,(en cada caso deberá estar bien definida), deberá tener mesada, pileta de cocina, heladera, cocina. En la cocina o en un recinto contiguo deberá existir una alacena o una especie de casilleros para el guardado personal de mercadería.
  - Lavadero: debe contener por lo menos dos piletas para el lavado de ropa, con agua fría y caliente mezclable. La superficie mínima es de 4,00 m<sup>2</sup>.
- 8) Deberá poseer servicio telefónico.
- 9) Poseer estacionamiento, espacio para el 60% de las plazas por lo menos. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.
- 10) Contar con quincho, espacio para estar, aunque sea semicubierto, parrillas, área de deportes.
- 11) La superficie del terreno no podrá ser menor a 10.000 m<sup>2</sup>.
- 12) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

## 11.1.10. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE CABAÑAS

### 11.1.10.1. Requisitos generales mínimos:

- 1) Cada cabaña estará compuesta como mínimo de un dormitorio con capacidad y comodidades para dos personas, baño, cocina y estar-comedor debidamente amoblado y equipado.
- 2) Las cabañas y edificaciones que componen el conjunto deberán estar separadas entre sí, y de cualquier otra edificación según su categorización; y de los límites del terreno que ocupan por una distancia no menor de 8.00 m. En los casos de cabañas apareadas y/o adosadas unas a otras, solo podrán hacerlo en grupos de dos, y utilizando para ello no más de un lado de cada cabaña.
- 3) En los conjuntos de cabañas, el predio de localización deberá estar convenientemente cercado y contar con calles internas de circulación peatonal y vehicular, las que serán correctamente delimitadas y ejecutadas.
- 4) Cada unidad deberá tener espacio propio para estacionamiento, integrado a la unidad en lo posible. Se puede unificar el estacionamiento si por razones de topografía fuera necesario, pero no se podrá disminuir la cantidad de los mismos.
- 5) Contar con iluminación exterior en todo el predio.
- 6) Deberá contar con los servicios de: agua, luz eléctrica y gas, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referido a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica, gas y sistema de protección contra incendios.
- 7) Cada unidad deberá contar con sistema de identificación.
- 8) Cada unidad deberá tener un tendedero o lugar de secado de ropa no a la vista.
- 9) Cada unidad contará con una galería o quincho con asador, que podrá albergar a su vez la función de cochera, en tal caso deberá tener como mínimo 20,00 m<sup>2</sup>.
- 10) Cada unidad deberá contar con botiquín de primeros auxilios.
- 11) Las Cabañas, deberán reunir como mínimo un conjunto de cuatro o más cabañas, y deberán contar con Recepción independiente con una superficie mínima de 16,00 m<sup>2</sup> más 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas ubicada dentro del predio, dotada de servicios sanitarios.
- 12) Todos los ambientes deberán ventilar directamente al exterior.
- 13) Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, para el cálculo de las superficies no se tendrá en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas al encuentro de piso con el paramento inclinado de techo, que no superen los 2.00 m. de altura.
- 14) Las tipologías de las cabañas deberán ser distintas entre sí, aunque sea una variación en el uso de los materiales.
- 15) El terreno donde se ubicarán las cabañas deberá ser de las siguientes dimensiones:

a) Cuatro unidades	5000 m <sup>2</sup>
b) Cinco unidades	6000 m <sup>2</sup>
c) Seis unidades	7000 m <sup>2</sup>

La opción de ser apareadas solamente por uno de sus lados, existe recién a partir de los cuatro edificios

4 edificios	3 individuales + 1 apareado = 5 unidades para el terreno	5200 m <sup>2</sup>
5 edificios	4 individuales + 1 apareado = 6 unidades para el terreno	6200 m <sup>2</sup>
6 edificios	4 individuales + 2 apareado = 8 unidades para el terreno	7400 m <sup>2</sup>
7 edificios	5 individuales + 2 apareado = 9 unidades para el terreno	8400 m <sup>2</sup>
8 edificios	6 individuales + 2 apareado = 10 unidades para el terreno	9400 m <sup>2</sup>
9 edificios	6 individuales + 3 apareado = 12 unidades para el terreno	12000m <sup>2</sup>

La vivienda propia o de un casero se considera como cabaña a efectos de contabilizar la superficie del terreno.

### **11.1.10.2. AMBIENTES, EQUIPOS, espacio exterior**

1) Dormitorio. Se considerará aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad, estará dotado del siguiente equipamiento:

-Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 1.95 m o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m por 1.95 m. Los colchones serán de un espesor mínimo de 0,18 m. y de alta densidad.

-Un sillón, butaca o silla por ambiente y una mesita escritorio de 0,80 m por 0,60 m.

-Un armario o placard, con las dimensiones apropiadas para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.

-Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

-Lado mínimo de las habitaciones con destino dormitorio: 3.00 m.

-La capacidad máxima de los ambientes destinados a los dormitorios será de cuatro plazas, debiendo consignarse en los planos de obra la capacidad adoptada conforme a la escala establecida.

2) El lado mínimo de los otros locales será de 3.00 m, excepto para el caso de baño y cocina, que será de 1,80 m.

3) El baño contará con el siguiente equipo:

-Lavabos con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.

-Bañera o receptáculo con ducha provisto de mampara o cortina con servicio permanente de agua fría y caliente mezclable.

-Inodoro.

-Bidet independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.

-Espejo sobre lavabo con iluminación adecuada.

-Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo, ducha y bidet, toallones, percheros, portarrollos, portavasos y agarradera.

-Tomacorrientes combinados.

-Los paramentos de los baños deberán estar revestidos con material impermeable donde corresponda.

-Toda cabaña que supere las cuatro plazas deberá estar provista como mínimo de dos baños.

4) Estar-comedor. La superficie del local estará en relación directa con la capacidad de plazas fijadas para la unidad, y de acuerdo a lo que se establezca para cada categoría. Contará con mesa y cuatro sillas como mínimo, las que se incrementarán según el crecimiento de las plazas.

5) La sala de estar contará con sillones o similar equipamiento

6) La cocina deberá contar como mínimo con una superficie de 6.00 m<sup>2</sup> y equipada con cocina, horno, una piletta con agua caliente y fría mezclables, mesada de 0,60cm, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres, una heladera, equipo extractor; puede tener incorporado a la misma el lavadero, donde se puede ubicar el calefón o termo tanque.

7) Contar con protecciones contra insectos en todas las aberturas exteriores.

8) Cada unidad estará equipada, como mínimo, con: aparato de televisión.

9) Tener calefacción en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados, de manejo individual.

10) Contar con un área de juegos para niños.

11) Se establece en 8 el máximo de plazas por unidad de cabaña.

12) Cada cabaña contará con protección eléctrica constituida por interruptores termos magnéticos y disyuntor diferencial de capacidad acorde a la carga prevista para todos los aspectos técnicos. Su cumplimiento y/o ejecución será de exclusiva responsabilidad del propietario y/o instalador y/o técnico que ejecute la obra.

13) El tipo de iluminación deberá ser eléctrica, la instalación podrá ser embutida.

- 14) No se permitirán escaleras verticales para entrepisos.
- 15) Las cabañas podrán tener como máximo dos plantas, considerando como tales la Planta baja y el primer piso o entrepiso.-
- 16) Los cerramientos de patios privados de cada unidad de cabañas, en caso de haberlos, solo podrán estar constituidos por cercos vivos de una altura de 1,50m, debiendo crearse un espacio de iguales características para el tendedero, se puede ubicar en forma agrupada o individual.
- 17) El ancho mínimo de los corredores o pasillos será de 0,80cm.-
- 18) Toda cabaña deberá contar con un matafuego del tipo correspondiente a la construcción, asimismo deberán contar con un basurero por unidad, que podrán estar en forma individual o agrupada y se ubicaran de tal manera que el personal para la recolección no tenga que ingresar en el predio.
- 19) Contar con servicio de cajas de seguridad para uso de los alojados
- 20) Deberá contar como mínimo con espacios e instalaciones apropiadas para la práctica deportiva de por lo menos dos deportes. (Fútbol, voley, tenis, paddle, básquet, etc.)
- 21) Ofrecer servicio de limpieza, lavandería y mucamas.
- 22) Poseer un quincho o espacio para usos múltiples, con parrillas o cada cabaña tendrá su parrilla.
- 23) Contar con servicios de teléfono-fax interno y al exterior, conexión a Internet y mensajería.
- 24) El tanque de agua debe contemplar 200 litros por plaza además de un incremento para el mantenimiento del jardín.
- 25) Cuando se construya o amplíe un complejo de más de cuatro unidades (cabañas) de alojamiento, se debe prever una de ellas con comodidades para discapacitados.
- 26) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

### **11.1.10.3. Requisitos particulares por categoría**

#### **11.1.10.3.1. Son requisitos mínimos CABAÑAS Categoría A:**

- 1) Tener capacidad mínima de dos (2) plazas por cabaña, contando con sala de estar, cocina, comedor, dormitorio y baño. La capacidad máxima de plazas es de seis.
- 2) Cada cabaña deberá estar separada una de otra, y de cualquier otra edificación, a una distancia no menor de 11.00 m. En esta categoría no está permitido el apareamiento de cabañas.
- 3) La superficie mínima de los locales dormitorios será la siguiente:
 

-Simple y doble:	13,00 m <sup>2</sup>
-Triple:	16,00 m <sup>2</sup>
-Cuádruple:	20,00 m <sup>2</sup>
- 3) En todos los casos deberá existir una habitación privada como mínimo con capacidad para dos (2) plazas.
- 4) En esta categoría todas las cabañas deben tener un baño principal de 6,00m<sup>2</sup> con la instalación de un jacuzzi, este baño tiene que estar sectorizado. El segundo baño si lo hay, será de 4,00 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 1,80m.
- 5) Cada cabaña deberá contar con una sala de estar-comedor con una superficie mínima de 30,00 m<sup>2</sup> para las cuatro (4) primeras plazas, incrementándose en 2,00m<sup>2</sup> por cada plaza subsiguiente, con un lado mínimo de 4,00 m.
- 6) La superficie mínima de la cocina será de 6.00 m<sup>2</sup> siendo su lado mínimo de 1,80 m. Además del equipamiento requerido, deberá poseer horno a microondas.
- 7) Tener Sala de Estar común de una superficie mínima de 35,00 m<sup>2</sup> más 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas, que deberá contar con servicio sanitario diferenciado por sexo.

- 8) Tener Sala Comedor común de una superficie mínima de 50,00 m<sup>2</sup> más 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas, que deberá contar con servicio sanitario diferenciado por sexo
- 9) Tener cocina, depósito de servicio de una superficie mínima de 12,00 m<sup>2</sup> más 0,10 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas.
- 10) Contar con pileta de natación con una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup> hasta 20 plazas, aumentándose 1 m<sup>2</sup> por plaza adicional con una profundidad promedio de 1,20 m. Se incorporará área de pileta para niños, con profundidad promedio de 0,50 m y con cercado perimetral de protección. Deberá contar con equipo de purificación de agua, y solarium.

**11.1.10.3.2. Son requisitos mínimos y permanentes para la Clase CABAÑA Categoría B:**

- 1) Cada cabaña deberá estar separada una de otra, y de cualquier edificación a una distancia no menor de 8.00 m.
- 2) Tener capacidad mínima de dos (2) plazas por cabaña, contando con sala de estar, cocina, comedor, dormitorio y baño.
- 3) En todos los casos deberá existir una habitación privada con capacidad como mínimo para dos (2) plazas.
- 4) La superficie mínima de los locales dormitorios será la siguiente:
 

-Simple y doble:	13,00 m <sup>2</sup>
-Triple:	13.50 m <sup>2</sup>
-Cuádruple:	16.50 m <sup>2</sup>
- 5) Tener un ambiente estar-comedor cuya superficie mínima será de 25,00 m<sup>2</sup> para cuatro (4) plazas, incrementándose en 1,50 m<sup>2</sup> por cada plaza subsiguiente, con un lado mínimo de 3,50m.
- 6) La cocina tendrá una superficie mínima de 6,00 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 1,80 m, pudiendo estar integrada con el estar-comedor. En este caso, se computará la suma de ambas superficies como total del ambiente único resultante.
- 7) El baño deberá tener una superficie mínima de 5,00m<sup>2</sup>.
- 8) Tener Sala de Estar común de una superficie mínima de 30,00 m<sup>2</sup> más 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas, que deberá contar con servicio sanitario diferenciado por sexo.
- 9) Tener Sala Comedor común de una superficie mínima de 40,00 m<sup>2</sup> más 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas, que deberá contar con servicio sanitario diferenciado por sexo
- 10) Tener cocina, depósito de servicio de una superficie mínima de 12,00 m<sup>2</sup> más 0,10 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas.
- 11) En este caso las cabañas podrán estar apareadas como se describe en puntos anteriores.

**11.1.10.3.3. Son requisitos mínimos y permanentes para la Clase CABAÑA mono ambiente:**

- 1) Tener capacidad mínima y máxima de dos (2) plazas por cabaña, contando con sala de estar, cocina, comedor, dormitorio y baño.
- 2) La superficie mínima a contabilizar para los locales dormitorios / estar será:
 

-Simple y doble:	15,00 m <sup>2</sup>
------------------	----------------------
- 3) La superficie mínima de baños será de 5,00 m<sup>2</sup>.y su lado mínimo será de 1,80m.
- 4) Cada cabaña deberá contar con un comedor con una superficie mínima de 9,00 m<sup>2</sup>
- 5) La superficie mínima de la cocina será de 6.00 m<sup>2</sup> siendo su lado mínimo de 1,80 m.
- 6) Se permite este tipo de cabañas una cada cinco.

#### **11.1.11. CONJUNTO DE CASAS Y /O DEPARTAMENTOS**

Las existentes serán encuadradas como tal, pero no se permitirá la construcción de nuevos conjuntos. Las viviendas particulares de veraneo se podrán alquilar siempre que se cumpla con las normas legales vigentes.

#### **11.1.12. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE COMPLEJO TURISTICO.**

##### **11.1.12.1. Requisitos generales mínimos:**

Prestar servicio de alojamiento en más de una de las clases reconocidas por esta Reglamentación, con integración de actividades ajenas al alojamiento: Deportivas, recreativas, educativas, culturales, etc., en cantidad y calidad, de acuerdo a lo establecido para cada categoría.

Para la determinación de las categorías de esta clase de alojamiento, se tendrán en cuenta las condiciones que rigen para cada una de las clases y categorías correspondientes a cada modalidad de alojamiento, como así también la envergadura, calidad y cantidad de los servicios y actividades integrados que se presten.

El Organismo de aplicación se expedirá acerca de la compatibilización de áreas de uso común, entre las distintas clases que conforman el complejo, y la valoración de las actividades, y programas de las actividades integradas.

Los retiros de ejes medianeros deben ser de 10,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

#### **11.1.13. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE COMPLEJO ESPECIALIZADO**

##### **11.1.13.1. Son requisitos generales mínimos:**

Ofrecer servicio de alojamiento en alguna de las Clases reconocidas por la presente Reglamentación.

Ofrecer conjuntamente y en forma integrada otro servicio especializado, ajeno al de alojamiento, (de salud SPA, deportivo, recreativo, rural, etc., y los que en el futuro se reconozcan). En todos los casos deberá indicarse con precisión, el grado de complejidad del servicio, su especialidad, y las actividades que el mismo incluye y desarrolla.

La prestación de ambos servicios, el de alojamiento y el especializado e integrado al establecimiento, deberán reflejarse en las tarifas, debiendo detallar los costos del alojamiento propiamente dicho, y de los servicios especializados autorizados y habilitados.

La categorización del establecimiento, la otorgará el Organismo de Aplicación de la presente Reglamentación, conforme la evaluación que realice, atendiendo las características propias del establecimiento, Factor de ocupación del suelo, sistema constructivo, materiales utilizados, alturas, formas, colores, su localización urbana o rural, las características del entorno, equipamiento complementario del establecimiento y del entorno inmediato, accesibilidad, topografía, su clima, vegetación, medio ambiente, características de diseño, escala, visuales, y valores paisajísticos y ambientales, conjuntamente con la evaluación de la envergadura de los servicios integrados, su complejidad, especialización, equipamiento y asistencia profesional, y programas de actividades propuestos, y la compatibilidad funcional entre ambos servicios.

Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

**NOTA:** Atento a las particulares condiciones de esta clase de alojamiento, integrado a la prestación de un servicio especializado, el Organismo de Aplicación de la presente Normativa,

determinará en cada caso las condiciones y requisitos que deberán cumplimentarse para la Habilitación de la categoría correspondiente.

#### **11.1.14. ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE CAMPING**

##### **11.1.14.1. Son requisitos generales mínimos:**

-Son campings públicos de Turismo aquellos que pueden ser utilizados por cualquier persona, mediante el pago de una tarifa.

-Son camping privados de Turismo los instalados por un particular para alquiler con fin turístico o por entidades privadas para uso exclusivo de sus miembros asociados.

-La superficie mínima de terreno será de 30.000 m<sup>2</sup> para los camping localiza dos en zonas urbanas y 50.000 m<sup>2</sup> para los localizados en zonas rurales.

-Deberán sancionar su respectivo Reglamento Interno, el que deberá ser aprobado por la Comuna.

-Poseer Vías de acceso al campamento aptas para todo tipo de vehículos, con circulación interior debidamente señalizada.

-Contar con locales de uso común destinados a recepción y portería y sala de estar-comedor-bar y cocina, con una superficie mínima de 2,00 m<sup>2</sup> por plaza, con un mínimo de 40,00 m<sup>2</sup>.

-Contar con botiquín de primeros auxilios.

-Los baños podrán ser comunes. Deberán estar zonificados en tres sectores destinados a lavabos, inodoros/mingitorios y duchas, y separados por sexo, contando con el siguiente equipamiento:

a) Lavabos con agua fría y caliente mezclables. En relación de 1 cada 5 campistas o fracción.

b) Receptáculo con duchas individuales provistos de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables, en relación de 1 cada 5 campistas o fracción.

c) Inodoro. En área femenina: 1 cada 4 campista o fracción. En área masculina: 1 cada 10 campista o fracción.

d) Mingitorios: 1 cada 6 campista o fracción.

e) Espejo con iluminación adecuada sobre mesada.

f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo y ducha, toalleros, percheros, porta rollo para papel, porta vasos y agarradera.

g) Tomacorrientes de acuerdo a normas.

h) Los paramentos de los baños deberán estar revestidos con material impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El piso del sector duchas deberá ser antideslizante.

i) El suministro de agua será de doscientos (200) litros por persona y por día, debiendo preverse una reserva de agua para atención de incendios en un porcentaje no inferior al diez por ciento (10%) del total antes exigido por plaza.

j) Contar con sistemas y/o elementos de calefacción ajustados a normas vigentes en la materia.

-Contar con locales comunes destinados a la preparación de comidas Deberá tener artefacto de cocina centralizado, separado de la mesada por un pasillo de 1,20 m. y mesadas de por lo menos 0,60 mts.

-Deberá tener instalaciones para el lavado de ropa exclusivamente, por parte de los huéspedes, una pileta cada 15 campistas.

-Poseer servicio telefónico.

-Poseer quincho y asador de uso común.

-Poseer una superficie mínima arbolada del 70% del área de campamento y un 50% de sombra. Con las especies autorizadas según Zonificación.

-La superficie mínima de terreno por persona será de 50m<sup>2</sup>.

Cada parcela deberá tener asador individual de mampostería de 0,80m. de altura, con iluminación, elevado de la superficie.

-Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

No se podrán instalar CAMPINGS dentro de la Zona Comercial C1 Y C2; Zona Residencial R1 y R2.

## **11.2. VIVIENDA PERMANENTE**

### **11.2.1. Viviendas unifamiliares**

### **11.2.2. Departamentos**

#### **Requisitos**

-Deberán ser de alquiler permanente.

-El F.O.S. deberá ser de 0.2.

- La altura no podrá ser mayor que PBaja, PAlta y ático.

- Pueden ser apareados en un máximo de cuatro unidades en planta baja y 7 unidades en total, por edificio. Solamente pueden ser apareadas por dos de sus lados.

- La iluminación y ventilación debe ser natural.

- Deberá tener espacios comunes como: área de deporte, quincho asador, cocheras, espacio para tendido de ropa, una superficie de usos múltiples, dentro del mismo predio.

- Cuando sea mono ambiente el espacio habitable deberá tener una superficie mínima de 28,00m<sup>2</sup>, sin contabilizar placares, pasillos; el lado menor no podrá ser menor de 3.50 m<sup>2</sup>, y la capacidad máxima será de dos plazas

- La cocina o espacio para cocinar deberá tener como mínimo 6m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 1,80m.

- Los baños serán de 4,00 m<sup>2</sup> mínimo.

-Cuando tengan más de un espacio habitable, el lado mínimo será de 3m y la superficie mínima de dormitorios será de 10 m<sup>2</sup>, la superficie mínima del estar-comedor será de 18 m<sup>2</sup> para un dormitorio.

- Cuando sean para 6 plazas, deberán tener dos baños de 4,00 m<sup>2</sup> c/u; cocina de 8,00 m<sup>2</sup>; estar de 12 m<sup>2</sup>; comedor de 15,00 m<sup>2</sup>; tres dormitorios.

- Tiene que tener estacionamiento interno para todas las unidades de alojamiento, cubierto debe ser un 60%.

- El terreno sobre el que se construya un complejo de estas características debe tener por lo menos 4500 m<sup>2</sup> por edificio a construir.

- La capacidad del tanque de agua debe ser de 250 lts por plaza.

Todos los edificios destinados a viviendas de uso temporario turístico y de uso permanente denominados departamentos deberán estar separadas entre sí por una distancia de 14m, y de cualquier otra edificación; y de los límites del terreno que ocupan por una distancia no menor de 8.00 m.

Se exige un estudio de impacto ambiental del proyecto en todas las construcciones, exceptuando las viviendas de uso familiar.

En todos los casos que se pretenda construir con materiales y/o sistemas constructivos no contemplados en este Código, deberá solicitar previo a su construcción, el correspondiente permiso de edificación, debiendo presentar el certificado de aptitud técnica emitido por la Secretaría de Vivienda de la Nación ó el Organismo Nacional que lo reemplace, juntamente con



los planos para su Visación, memoria descriptiva y antecedentes de obras realizados con el material o sistema propuesto.

## **CARTA DE COLORES**

COLORES PERMITIDOS PARA LOS EXTERIORES DE LAS EDIFICACIONES EN LA CUMBRECITA  
VER CARTILLA ADJUNTA.

## **INTEGRANTES DE LA COMISIÓN ASESORA Y REDACTORA DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN**

**Cabjolsky, Ingrid Juana-** Directora de Turismo de la Comuna de La Cumbrecita.

**Dick, Cecilia Marta-** Encargada de Obras Privadas de la Comuna de La Cumbrecita.

**Kosoy, Mariana-** Arquitecta- Coordinadora del Plan Estratégico Territorial- Sub-Secretaría de Planificación Territorial del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación.

**López, Daniel Arturo-** Presidente de la Comisión Comunal de la Comuna de La Cumbrecita.

**Marescalchi, Eduardo Oscar-** Ingeniero Civil- Integrante del Tribunal de Cuentas de la Comuna de La Cumbrecita.

**Martínez, Marcos Cristian-** Ingeniero Agrónomo- Consultor a cargo del Proyecto de Plan de Uso Público de la Reserva de Uso Múltiple.

**Rodríguez, Viviana Beatríz-** Abogada- Asesora Letrada de la Comuna de La Cumbrecita.

**SOLICITUD DE REGISTRO**  
**DE**  
**PLANO DE RELEVAMIENTO**

Fecha:.....

Por la presente solicito se apruebe/registre el presente plano de Relevamiento de edificación realizada sobre la propiedad abajo indicada:

Propiedad de :.....

Domicilio:.....

Ubicación de la Propiedad:.....

**Datos Catastrales:**

**Sección:**.....**Manzana:**.....**Lote:**.....

Superficie del Terreno: .....m2

Sup. Cub. Existente Aprobada: .....m2

Sup. Cub. Existente Relevada: .....m2

Superficie Cubierta Total:.....m2

Superficie Sin Construir:.....m2

Año aproximado de edificación.....

Relevador:.....

Matrícula nº:.....

.....  
Propietario

.....  
Relevador

**SOLICITUD DE PERMISO PARA CONSTRUIR N°.....**

FECHA:.....

Por la presente solicitamos se otorgue PERMISO PARA CONSTRUIR.....

.....  
sobre la propiedad abajo descrita , a cuyo efecto se acompaña la documentación exigida por las disposiciones vigentes en materia de edificación.

PROPIEDAD DE :.....

DOMICILIO:.....

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD:.....

.....

DATOS CATASTRALES: Sección:.....Manzana:.....Lote:.....

SUPERFICIE DEL TERRENO: .....M2

SUPERFICIE CUB.EXISTENTE APROBADA: .....M2

SUPERFICIE CUB. RELEVADA: .....M2

SUPERFICIE A CONSTRUIR: .....M2

TOTAL .....M2

SUPERFICIE SIN CONSTRUIR .....M2

PROYECTISTA:..... Matrícula N°.....

DOMICILIO:.....

CONDUCTOR TECNICO:..... Matrícula N°.....

DOMICILIO:.....

DIRECTOR TECNICO:..... Matrícula N°.....

DOMICILIO:.....

.....  
Propietario

.....  
Proyectista y/o Cond./Rep.Técnico

La Cumbrecita, .....

Sres.  
Comuna de  
La Cumbrecita

El que suscribe , solicita a esa Comuna quiera  
extenderle el Certificado de Inspección Final de Obra , de la propiedad  
perteneiente a : .....

Ubicada en la Calle:.....

En la Sección:..... Manzana:..... Lote:.....

Con destino a .....

y que fuera dada de baja ante el Colegio de .....

.....el día.....

Carpeta de Conducción Técnica nº .....

Expediente Comunal Nro.....

Profesional:.....Matric. nº.....

Declaración Jurada de Mejoras:

.....M2 Año:..... Categoría:.....

.....M2 Año:..... Categoría:.....

.....M2 Año:..... Categoría:.....

Saluda atentamente

**FORMULARIO D E AVISO DE OBRA**

Fecha:.....

Por la presente se da Aviso de las tareas a realizar sobre

Propiedad de :.....

Domicilio:.....

Ubicación de la Propiedad:.....

**Datos Catastrales:**

**Sección:**.....**Manzana:**.....**Lote:**.....

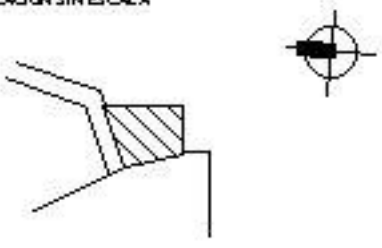
La/s tarea/s a realizar se detallan a continuación:.....

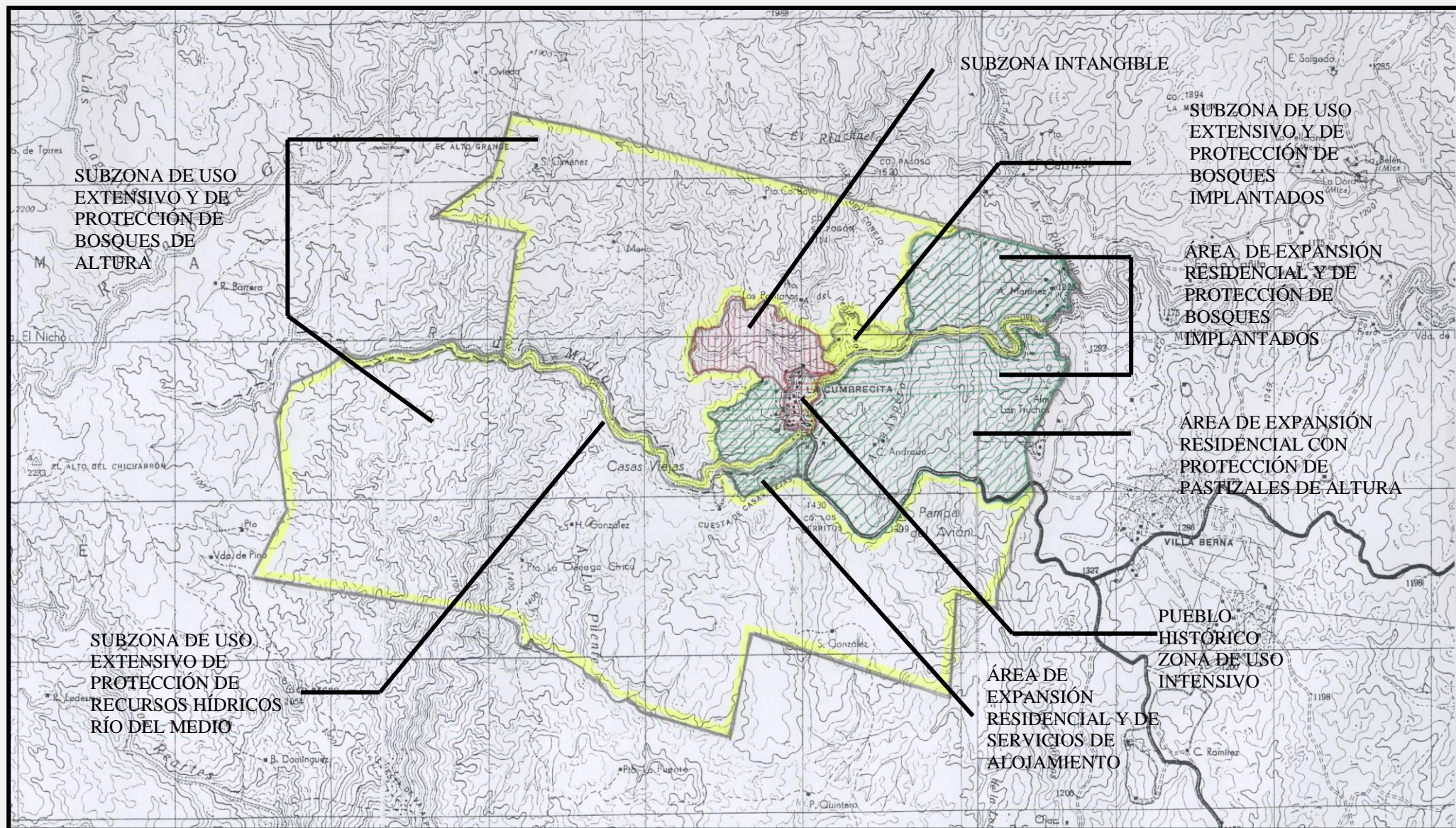
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
**Propietario**

.....  
**Contratista**

## MODELO DE CARÁTULA DE PLANOS

CIRC.:	SECC.:	MANZ.:	PARC.:	200
PROPIEDAD de				600
CALLE: LOCALIDAD: LA CUMBRECITA DEPARTAMENTO: CALAMUCHITA ESC.: 1:100/200				
SUP. TERRENO..... m <sup>2</sup> SUP. CUBIERTA P. Baja..... m <sup>2</sup> SUP. CUBIERTA P. alta..... m <sup>2</sup> SUP. SUELOS ALTOS..... m <sup>2</sup> SUP. TOTAL..... m <sup>2</sup> SUP. LIBRE..... m <sup>2</sup>		MUNICIPAL		300
		SECC.:	MANZ.:	
UBICACION SIN ESCALA 		PROPIETARIO PROYECTO CONDUCCIÓN TÉCNICA		900
ANCHO DE CALLES..... PAVIMENTO..... NO				
OBSERVACIONES: CUMPLE CON ESTRUCTURA SISM..... SEG LEY.....				350
PLANO DE PROYECTO (RELEVAMIENTO/TRANSCRIPCIÓN)				
1800				600





AREA	SECTOR	SUPERFICIE MÍNIMA	F.O.S	F.O.T.	ALTURA MÁXIMA	RETIRO FRENTE	RETIRO EJE MEDIAN.	FRENTE MINIMO	USO DOMINANTE	USO COMPLEM
COMERCIAL	C1	800 M2	0,60	1,10	8,00 M	Hasta 3,00 M	3,00 M	15,00 M	Mixto: comercial De servicios Institucional Industrial	Residencial
COMERCIAL	C2	1000 M2	0,50	0,80	8,00 M	3,00 M	3,00 M	18,00 M	Mixto: Comercial Residencial Industrial	Comercial diario
RESIDENCIAL	R1	1200 M2	0,35	0,50	8,00 M	5,00 M	3,00 M	20,00 M	Residencial	Comercial diario
RESIDENCIAL	R2	800 M2	0,35	0,50	8,00 M	5,00 M	2,50 M	18,00 M	Residencial	Comercial De servicios Institucional
RESIDENCIAL	R3	2000 M2	0,30	0,50	8,00 M	4,00 M	5,00 M	25,00 M	Residencial	Comercial De servicios
RURAL	R4	50000 M2	0,10	0,15	6,00 M	20,00 M	10,00 M	80,00 M	Rural	Residencial unifamiliar De servicios

## PLANILLA DE RESUMEN DE ZONIFICACIÓN

