

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

1.1- INTRODUCCIÓN

Las reglamentaciones que se enuncian en la presente regirán en adelante las normas edilicias en la totalidad del ejido de la Ciudad de Aluminé, Provincia del Neuquén.-

1.2- DENOMINACIÓN DEL PRESENTE CÓDIGO

Designase los textos y accesorios que preceden como “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE ALUMINÉ”.-

1.3- ALCANCE DE ESTE CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Las disposiciones emanadas del presente Código serán de aplicación en todas las obras que se construyan en cualquier lugar dentro del Ejido Municipal de Aluminé, en todos los casos relacionados con:

- * La construcción, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.-
- * La ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.-
- * La apertura de vías públicas, parcelamientos, mensuras, urbanizaciones y todas las modificaciones del entorno natural.-

Prevalecerán las normas de este Código, cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflicto con cualquier otra ordenanza anterior a su vigencia y que afecte sus alcances.-

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

1.4- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todas las personas físicas y/o jurídicas comprendidas en los “Alcances del Código de Edificación”, conocen sus prescripciones y están obligadas a cumplirlas, no pudiendo aducirse desconocimiento de los mismos.-

1.5- IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Toda la documentación relacionada con el presente Código deberá estar redactada en idioma nacional, excepto los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en otro idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende a las publicaciones por manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal.-

1.6- TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

1.6.1- RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN

A - EDIFICAR Y CONSTRUIR: Ejecutar construcción desde el inicio y sin que existiere superficie alguna erigida en el predio.-

B - AMPLIAR: Modificar la edificación, aumentando el volumen construido.-

C - REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación utilizando igual o distinta clase de materiales, sin implicar aumento de lo existente. Sinónimo: Reparar.-

D - RECONSTRUIR: Edificar de nuevo lo anterior y en el mismo lugar lo que ha sido demolido.-

1.6.2- RELATIVO AL TERRENO

A - COTA DE PARCELA: es la cota de nivel del cordón mas el suplemento que resulta por la materialización de la vereda, en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.-

B - COTA NATURAL DE LA PARCELA: Nivel natural medido en el punto medio de la parcela. Para el caso de terrenos en pendiente, se considerará un plano virtual paralelo al plano del predio que copie todos y cada uno de los accidentes del mismo, sin que existan modificaciones topográficas.-

C - LÍNEA MUNICIPAL (LM): Es la línea que deslinda la propiedad privada del espacio público. Toda parcela debe tener acceso a esta vía.-

D - Línea Municipal de Ochava (LMO): Retiro obligatorio de esquina cuya línea es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos (2) Líneas Municipales concurrentes, gravado de servidumbre y cesión forzosa. Cuando el ángulo mencionado es igual ó mayor que 135º, se prescinde la LMO.-

E - Línea de Edificación: La que resulta de aplicar las disposiciones sobre retiros obligatorios de frente, laterales o perimetrales.-

F - Parcela: Área dividida de terreno designado como tal en planos registrados por la autoridad competente.
Sinónimo: lote

G - Vereda: Franja de la vía pública destinada a circulación peatonal. Sinónimo: acera.-

1.6.3 RELATIVO AL TEJIDO URBANO

1.6.3.1 Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

Es el cociente entre la superficie cubierta y semicubierta (tomada ésta al 100%) proyectadas cenitalmente, sobre la superficie total del terreno.-

EJEMPLO: Superficie del lote = 500m²
SUPERFICIE PROYECTADA = 250m²
Ocupación: 0.5 = 50%

El factor se expresará en porcentajes

La superficie semicubierta será tomada como semisuperficie, sólo cuando posea por lo menos dos (2) de sus caras sin cerramientos de ninguna índole y de dicho modo se computará en el balance de superficies.-

Para el cálculo de FOS, se computarán:

A - Todas las superficies cubiertas, proyectadas cenitalmente.

B - Las superficies semicubiertas, proyectadas cenitalmente y tomadas al 100%

Para el cálculo de FOS, no se computarán:

C - Aleros hasta un máximo de un metro (1,00m)

D - Cuerpos salientes cerrados permitidos, hasta un máximo de un metro con veinte centímetros (1,20m), medidos desde la Línea de Edificación.-

E - Balcones, terrazas, galerías, hasta un máximo de un metro con veinte centímetros (1,20m).

G - Si los mismos tuvieran cubierta, el avance máximo total no deberá exceder un metro con cincuenta centímetros (1.50m).

1.6.3.2 Superficie Permeable del Lote.

Terreno natural.

1.6.3.3 Superficie Impermeable Cubierta

Es la superficie edificada sobre terreno natural computable en el cálculo del FOS.

1.6.3.4 Superficie Impermeable Descubierta

A nivel del suelo natural, es la destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua con fondo impermeable y estacionamientos. No se computarán veredas perimetrales hasta un ancho máximo de setenta centímetros (0.70m) y huellas de acceso vehicular hasta un ancho máximo de cincuenta centímetros (0,50metros), sin que ello dependa de la ubicación relativa del estacionamiento en el predio. Independientemente del FOS que deba respetarse, podrá utilizarse hasta un diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela, destinando a los items enunciados. Si se optara por usar mayor porcentaje, igual valor deberá restarse del FOS.

1.6.3.5 Retiro de Frente

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a la Línea Municipal (LM) y Línea Municipal de Ochava (LMO) -

Dichas líneas Municipales y la línea auxiliar de retiro deben ser paralelas y equidistantes en todos sus puntos.

En dicho retiro obligatorio solo podrá ubicarse:

A - A NIVEL DE PLANTA BAJA:

1 - Medidores

2 - Pulmones y conductos, de estufas hogar o ventilaciones de calefacción, (solo en retiros de frente) y en los bow windows

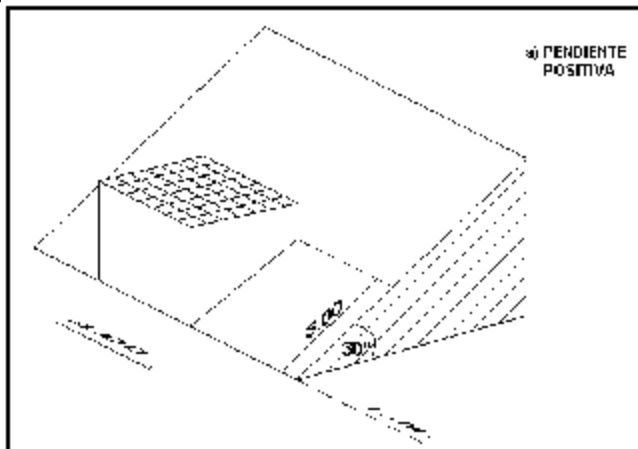
B - POR ENCIMA DE PLANTA BAJA

2 - Voladizos - Cuerpos salientes cerrados.

3 - Aleros hasta un metro (1,00 metro)

C - RETIROS DE FRENTE EN LOTES EN PENDIENTE (igual ó mayor a treinta grados 30°)

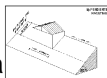
1- Terrenos
calle esta al pie del



con pendiente positiva (la
lote).

2 - Un tercio del frente del lote, hasta un máximo de cuatro metros (4,00 metros) podrá ocuparse con construcción destinada a cochera cubierta, hasta la línea Municipal y pudiendo cubrirse con techo plano

de expansión a nivel de la dicho nivel frente que se fije



debidamente aislado que sirva locales ubicados en el segundo edificación. La construcción en deberá respetar el retiro de para el área.-

3 -Terrenos con pendiente negativa (la calle esta en el punto mas alto del lote).

4 - Un tercio del frente del lote, hasta un máximo de cuatro metros (4.00m), podrá ocuparse con construcción destinada a cochera cubierta, hasta la Línea Municipal, debiendo cubrirse con techo en pendiente. El resto de la construcción deberá respetar el retiro de frente que se fije para el Área.-

1.6.3.6 Retiro Lateral

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a los ejes divisorios entre predios. Dichos ejes y la línea auxiliar de retiro lateral deben guardar paralelismo y equidistancia en todos sus puntos.-

Cuando el retiro lateral se superponga con el Área de Fondo, no será exigible respetar dicha separación, pudiendo llegar la construcción hasta el eje divisorio entre predios, cuidando de:

A - No verter aguas de cubierta o invadir con aleros sobre el lote vecino.

B - No superar la altura máxima de edificación permitida.-

C - En ningún caso podrá aventanarse locales a una distancia inferior a tres metros (3,00m), en todas las plantas, salvo en el caso de aventanamientos de proyección hacia patios de segunda mientras el mismo no supere una superficie de medio metro cuadrado (0.50m²), con vidrio opaco. Solo en el caso de planta baja, se podrá obviar esta disposición si se materializa una división opaca entre lotes o cerco vivo hasta una altura de un metro con ochenta centímetros (1,80m).-

D - Podrán permitirse dentro del retiro, idénticos elementos a los descriptos para retiro de frente.-

1.6.3.7 Retiro Perimetral

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a todos los límites del terreno, guardando paralelismo y equidistancia de todos los puntos entre límites (ED, LM y LMO)

En este caso, la superposición del retiro con el área de fondo no se considera como anulación de la separación exigida.

Podrán ubicarse dentro del retiro perimetral, idénticos elementos a los descriptos en el retiro de frente .-

1.6.3.8 Área de Fondo

Línea de Fondo: Es el segmento que une los puntos ubicados sobre los ejes divisorios que cortan la Línea Municipal de frente, a una distancia resultante de la siguiente ecuación: $(n-20)$ metros, en donde "n" es la longitud del eje divisorio que se corta con la Línea Municipal, medida desde el fondo del lote. Las distancias obtenidas deben ser iguales o superiores a tres metros (3,00m) e iguales o inferiores a diez metros (10,00m).

Área De Fondo: Es la superficie encerrada por las líneas divisorias entre predios que se intersectan con la Línea Municipal, el eje divisorio de fondo y la línea de fondo definida en el punto anterior.

Toda superficie implantada en el Área de Fondo será computada dentro del cálculo del FOS máximo permitido, respetándose los usos y destinos explicitados para el resto del lote.

En los terrenos de esquina, cuando uno de los lados mida menos de veinte metros (20,00m), no se exigirá área de fondo.-

La altura máxima de edificación permitida será de cuatro metros (4,00m). La pendiente mínima de techos permitida será igual a la exigida en el área urbana en donde esté ubicado el predio.

La fachada de contrafrente, aun cuando se superponga con el Área de Fondo, cumplirá con todas las condiciones que poseen las fachadas principales: cuerpos salientes, aleros, proporciones, separaciones, etc.

Cuando el o los retiros laterales se superpongan con el Área de Fondo, no serán exigibles.

El retiro perimetral debe ser respetado, aun superponiéndose con el Área de Fondo.

Casos tipo (ver gráfico en Anexo).

1.6.3.9. Altura Máxima de Edificación

Es la cota máxima indicada para el área, o sector del lote en la cual se encuentre la edificación, medida desde la cota natural de la parcela hasta el último punto de la cubierta pudiendo excederse solamente con conductos, chimeneas, balizamiento, etc.

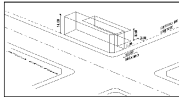
Para el caso específico de tanques de agua ó salas de maquinas de ascensores, se podrá superar la altura máxima de edificación según los siguientes casos:

A - Para áreas con altura máxima de edificación de catorce metros (14,00m), se podrá superar dicha medida en tres metros (3,00m).

B - Para áreas con altura máxima de ocho metros con cincuenta centímetro (8,50m), se podrá superar dicha medida en dos metros (2,00m).

C - En área de Fondo no se podrá superar la altura máxima de cuatro metros (4,00m)

D - La superficie proyectada del tanque de agua y/o sala de máquinas, no deberá superar el diez por



ciento (10%) del FOS utilizado en el predio.

E - Altura proyectada del tanque de agua y/o sala de máquinas .Según indicado en puntos que anteceden.

F - Volumen total = S.P. x H.P.

G - En todos los casos se deberá techar el volumen con cubierta inclinada de uno o mas faldones de idéntica pendiente a la requerida para el área en la cual se encuentre el medio .

H - El lado paralelo a la Línea Municipal no podrá exceder la cuarta parte del frente del predio .

1.6.3.10 Lotes frentistas al Área Centro

Los predios que estén ubicados sobre calles que dividan áreas por su eje medio y que se encuentren en una zona distinta al Área Centro, deberán cumplir con los siguientes condicionamientos:

A - Tendrán el FOS correspondiente al área en que se encuentren.

B - Respetarán el área de fondo indicada

C - No será exigible el retiro de frente obligatorio

D - En el caso que se trate de lotes en esquinas (ver gráfico), para retiro de frente y altura máxima, las construcciones podrán afectarse a los usos permitidos en el Área Centro.

F - Las construcciones deberán respetar las exigencias edilicias emanadas del presente Código.

1.6.3.1 Lotes cruzados por divisorias entre áreas

Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos ó mas áreas distintas, respetará los Ordenadores pertinentes a cada sector en cada una de las subdivisiones resultantes.

1.6.3.12. Lotes en contacto con cursos de agua

Establécese una restricción al uso de la tierra en las márgenes de los arroyos, medida a partir de su máxima creciente y de acuerdo a las siguientes pautas:

A - Arroyo Poi-pucón desde el las chacras 1 y 16 que colindan con terreno fiscal hasta su desembocadura en el río Aluminé: 10m.

B - Arroyo Maipen desde el límite oeste del ejido municipal hasta su desembocadura en el río Aluminé: 10m.-

C - Arroyo Llamuco desde el límite noreste del ejido municipal hasta su desembocadura en el río Aluminé : 10m

D - Arroyo Vilcunco, en toda su extensión: 10m.-

E - Arroyo Tinguiririca, en toda su extensión: 5m.-

F - Arroyo Huiiri Huiiri desde el límite norte del ejido municipal hasta su desembocadura en el río Aluminé: 5m.-

G - Río Ruca-Choroy desde el límite oeste del ejido municipal hasta su desembocadura en el río Aluminé: 15m.-

H - Río Aluminé desde el límite norte al límite sur del ejido municipal: 20m.-

I - Para los cursos de agua no comprendidos en los incisos anteriores, se mantiene una restricción de 15m en cada margen, hasta que el Departamento Ejecutivo efectúe el relevamiento correspondiente y proponga su presentación.-

J - Independientemente de la relación que mantengan los lotes con los arroyos, para el cálculo del factor de ocupación del suelo se tomará en cuenta la superficie total del lote .-

K - A partir de la línea de restricción establecida en los puntos A, B, C, D, E, F, G y H, se deberá respetar un retiro de frente de 3,00m anulándose por lo tanto las restricciones establecidas para el retiro de fondo. Quedan exentos de cumplir toda clase de retiro de frente los lotes que sean cruzados o cortados por el arroyo, con la única limitación de que, en caso de construir muros, estos no podrán superar la altura de 2,30m.

L - El acceso a la zona de restricción contemplada en los artículos precedentes, no será público pero deberá permitir su ingreso en casos de emergencia o para realizar tareas sobre el cauce del arroyo.

M - Los puentes peatonales que se construyan en lotes que sean cortados o cruzados por un arroyo, deberán dejar un paso libre de 3,00m de ancho en cada margen.

O - Las instalaciones sanitarias (pozos negros, letrinas o lechos nitrificantes) no podrán construirse a menos de 10m de las márgenes de los arroyos y ríos.-.

Las áreas de restricción determinadas por la presente reglamentación no podrán ser interrumpidas por cercos o muros de ninguna especie.-

CAPITULO 2

DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

2.1 REGLAMENTO ADMINISTRATIVO

2.1.1 DE LAS TRAMITACIONES

Requerimiento de permiso o aviso de obra:

A partir de la promulgación del presente Código toda obra, con antelación al inicio de su ejecución, deberá contar con el permiso de obra o el aviso de obra lo cual será exigible en la totalidad del Ejido Municipal .-

2.1.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA.

Los siguientes trabajos requieren solicitar Permiso de Obra ante la Dirección de Obras Particulares, por parte del profesional o constructor.

A - Construcción de nuevos edificios.

B - Ampliación, refacción, remodelación o modificación de edificios construidos

C - Modificación de fachadas con cierre, apertura o remodelación de vanos.

D - Construcción de recovas u obras externas en vía pública.

E - Cambio de techados con inclusión de estructura y cubierta

F - Construcción de nuevos sepulcros, ampliación y/o refacción de los existentes.

G - Desmonte, excavación de terreno natural y apertura de drenes, terraplenamientos, relleno de lotes y toda aquella acción que modifique el ecosistema original, sistema mecánico o eléctrico inflamable.

H - Demoliciones

2.1.3 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá únicamente dar Aviso de Obra y con la sola firma del Propietario:

A - Ejecución o reparación de aceras, modificación o cambio de cordón de pavimento cuando este fuere definible en nivel cierto

B - Elevación de muros de cercos en las propiedades.

2.1.4 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISO DE OBRA

A - CONSULTA PREVIA DE ANTEPROYECTO.

Es una consulta formal y optativa, que tiene por objeto facilitar, en forma documentada, las consultas acerca de las reglamentaciones vigentes.

Posee una vigencia de dos (2) meses.

Es una presentación mínima por duplicado con la documentación que el Profesional crea pertinente para ilustrar el carácter de la consulta.

La Certificación que surge de esta consulta, solo se referirá a los rasgos generales de implantación y volumetría de la obra, así como a todo otro elemento que del nivel de presentación, surja claramente acotado y comprensible.

Dado que en esta presentación no se exige verificación catastral a fin de agilizar la tramitación, los proponentes se hacen cargo de la fidelidad de los datos dominiales presentados en esta etapa.

Uno de los juegos presentados será retenido por el Municipio por el término de la vigencia. El restante será entregado al solicitante.

Los casos no previstos en el presente Código serán remitidos a la Comisión Permanente del Código de Edificación.

Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales, se procederá a sellar la documentación presentada como visado previo de Anteproyecto. Caso contrario solo se colocará el sello de revisado, el cual no posee vigencia y es insuficiente para realizar trámites por ante los Cuerpos colegiados pertinentes.

Lo presentado será chequeado mediante la Planilla de Visado, similar a la utilizada para Proyecto .-

B - VISACION PREVIA DE PROYECTOS

El visado previo es una consulta formal realizada por ante el Municipio, tendiente a verificar el cumplimiento de uso, ordenadores urbanístico y demás reglamentaciones en vigencia, en obras a edificar.

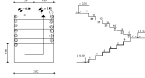
Su vigencia es de dos (2) meses.

Se deben presentar dos (2) juegos de copias, de los cuales uno(1) sera retenido por el Municipio hasta la caducidad de su vigencia. El juego restante será utilizado por el Profesional para la realización de tramites ante el Cuerpo colegiado pertinente.

La documentación técnica mínima a presentar deberá estar compuesta por :

- * Carátula reglamentaria (ver modelo)
- * Silueta de superficies escala 1:250 ó 1:2000
- * Cuadro de área (ver modelo)
- * Plantas escala 1:50
- * Cortes transversal y longitudinal - Escala 1:50
- * Fachadas serán exigibles todas las vistas. Escala 1:50
- * Planilla de iluminación y ventilación
- * Detalle de escalera escala 1:20 ó 1:25. Planta y corte.

Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales, se procederá a sellar la documentación presentada como VISADO PREVIO. Caso contrario, solo se colocara el sello correspondiente a REVISADO el cual no posee periodo de vigencia y es insuficiente para realizar tramites



por ante los
Cuerpos
Colegiados
pertinentes .

CUADRO DE ÁREA

ÁREA	EXIGIDO	PROYECTADO
F.O.S.	%	%
RETIRO DE FRENTE	mts.	mts.
RETIRO LATERAL	mts.	mts.
RETIRO PERIMETRAL	mts.	mts.
ALTURA MÁXIMA	mts.	mts.
ÁREA DE FONDO	mt.2	mt.2
ALTURA MÁXIMA DE FONDO	mts.	mts.

DETALLE DE ESCALERA

2.1.5 APROBACIÓN DE PLANOS

2.1.5.1 Obra nueva o ampliación

Para acceder a la aprobación de planos correspondientes a una obra a edificar que no posea antecedentes municipales (Carpeta Técnica obrante en la Dirección de Obras Particulares), se deberá efectuar la presentación de los elementos que se detallan y de acuerdo al orden observado:

A - CARPETA TÉCNICA

La misma se presentará en la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Aluminé, deberán consignarse los siguientes datos:

- * Propietario: Nombre y Apellido - Domicilio real y legal. Numero de Documento y firma. En el caso de tratarse de una Sociedad o cualquier otro tipo de configuración, se deberá consignar la denominación de la misma.
- * Proyectista : Nombre y Apellido. Domicilio real y legal, número de matricula de Cuerpo Colegiado pertinente y firma. En el caso de tratarse de mas de un Proyectista, deberán figurar los datos de cada uno.
- * Lote . Nomenclatura Catastral y croquis de ubicación
- * Construcción . Indicar superficie cubierta y semicubierta. Indicar tipo a construir.

B - SOLICITUD DE APROBACIÓN

La misma estará firmada por el Propietario, quien consigna el nombre y apellido del Profesional y su numero de matricula. Asimismo se indicara la superficie total del lote, el destino de la obra y su estado (a construir ó construida)

En caso de existir mas de un Propietario, todas las presentaciones y planos deberán estar firmados por la totalidad de los titulares ó se deberá presentar el Poder que permita las representaciones , realizado por ante Escribano Publico.

C - CATASTRO

- * Dominio:
 - 1- Deberán presentarse dos (2) fotocopias de Escritura Pública.
 - 2- Constancia de escritura en tramite, acompañada de Boleto de compra venta, realizada por Escribano Publico.
 - 3- Boleto de compra venta, sellado
 - 4- Declaratoria de herederos
- * Deslinde y amojonamiento
En toda presentación de planos se exigirá . Certificado de deslinde y amojonamiento cuya veracidad se constatare en el terreno.
- * En los siguientes casos el Municipio puede no exigir dicho trámite:
 - 1 Loteos de reciente data, con existencia y verificación de mojones
 - 2 Mensuras de reciente data , con existencia y verificación de mojones
 - 3 Existencia de mojones, con antecedentes municipales

- * Se deberá presentar :
 - 1 - Un (1) juego de planos originales ó copia en papel vegetal, u otro documento que acredite la documentación, el que deberá estar actuado por el Cuerpo Colegiado al cual pertenezca el Proyectista.
 - 2 - Uno (1) o más juegos de copias para retirar una vez aprobada la documentación .-
- X Todos los planos y accesorios presentados, deberán estar firmados por el / los Profesional / es y el/o los Propietarios.-
La Dirección de Obras Particulares verificará que la documentación técnica presentada en esta instancia, este completa y observe el cumplimiento de lo indicado en la Visación Previa realizada oportunamente y en vigencia.-
- X A los planos exigidos, según lo descripto en visación previa de proyecto, deberá agregarse la siguiente documentación técnica .-
 - 1 Estructuras (hormigón armado, madera, metal, etc.) Escala 1:100 / 1 :50
 - 2 Planillas de locales

E - OTORGAMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE PLANOS , OBRA NUEVA A CONSTRUIR

Una vez cumplimentados los pasos descriptos en el presente listado, la Dirección de Obras Particulares, realizara la liquidación de derechos de aprobación municipal, según lo indicado en la Ordenanza tarifaria Anual, siempre que no se constaten incumplimientos a las reglamentaciones en vigencia y otorgará el Permiso de Inicio de Obra previa designación del Director de Obra.

F - SI SE TRATA DE UNA AMPLIACIÓN SOBRE UNA OBRA QUE POSEA CARPETA TÉCNICA, LA DOCUMENTACIÓN SE ADICIONARÁ AL EXPEDIENTE .-

2.1.5.2 Relevamiento de Hechos Existentes

Para acceder a la aprobación de planos correspondiente a una obra construida que :

- X No posea antecedentes municipales.-
- X Teniendo antecedentes municipales, ha sufrido variaciones con respecto a planos aprobados , sin contar con Director de Obra. En dicho caso la documentación presentada se anexará al expediente Se deberá efectuar la presentación de los elementos que se detallan y de acuerdo al orden observado :

A Carpeta Técnica: se procederá de igual modo que con Obra Nueva .

La misma se presentará en la Dirección de Obras Particulares de la municipalidad de aluminé.-

B Solicitud de aprobación .-

La misma deberá estar firmada por el Propietario, quien consignara el nombre y apellido del profesional interviniente, asi como su número de matrícula.

Deberá ubicarse la superficie cubierta y semicubierta relevada y, de existir antecedentes en el Municipio, deberán volcarse los datos pertinentes.-

En caso de existir mas de un propietario, todas las presentaciones y planos deberán estar firmados por la totalidad de los titulares o se deber presentar el poder que permita las representaciones por ante Escribano Publico.

C Catastro : se procederá de igual modo que con Obra Nueva .

X Se deberá presentar :

- 1 Un (1) juego de planos originales o copia en papel vegetal, el que deberá estar facultado por el Cuerpo Colegiado pertinente .-
- 2 Uno o mas juegos de copias para retirar, una vez aprobada la documentación Todos los planos y accesorios presentados, deberán estar firmados por el/los profesionales interviniente/s y por el/los propietario/s .

* La documentación técnica mínima a presentar, constara de :

- 1 Caratula reglamentaria (ver modelo)
- 2 Silueta de superficie escala 1:250 ó 1:200 .-
- 3 Cuadro de Área
- 4 Plantas Escala 1:100
- 5 Cortes transversal y longitudinal escala 1:100
- 6 Fachadas, serán exigibles todas aquellas que sean visibles desde la vía publica o que la parte técnica considera necesaria escala 1:100
- 7 La Dirección de Obras Particulares podrá exigir toda aquella información que se considere necesaria para la total comprensión de la obra .-

E Otorgamiento de la Resolución de aprobación de planos de obra Relevamiento.

Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales vigentes, se extenderá la Aprobación de planos Relevamiento de hechos existentes (el cual implicara Final de Obra). Caso contrario una vez cumplimentados los pasos descritos en el presente listado, la Dirección de Obras Particulares, realizara la liquidación de derechos de aprobación Municipal y derechos de construcción, según lo indicado en la Ordenanza Tarifaria Anual, siempre que no se constaten incumplimientos a las reglamentaciones vigentes.-

2.1.6. CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Es la ultima instancia administrativa por la que pasa una carpeta técnica de una obra nueva, aprobada oportunamente y que haya tenido un normal desarrollo de acuerdo a planos presentados .-

2.1.7. FINAL DE OBRA

Cuando se concluye una construcción (que ha respetado los planos aprobados) el Director Técnico de obra solicita al Municipio la inspección pertinente, previo cumplimiento con el Cuerpo Colegiado de su matricula.

El inspector verificara la concordancia de lo construido con lo aprobado y cuando no se comprobaren incumplimientos, elevara un informe a la Dirección de Obras Particulares, para el otorgamiento de la Resolución, previo pago de las tasas ó derechos exigibles.-

El final de obra implica la construcción de la vereda reglamentaria en los casos que esta sea existente .-

2.1.8. FINAL PARCIAL DE OBRA.

Habiendose aprobado un conjunto de dos (2) o mas unidades funcionales, podrá optarse por solicitar, de identico modo al utilizado para obtener el final de obra, tantos certificados de final parcial de obra como unidades indivisas posea el conjunto de acuerdo a los planos aprobados.

2.1.9. CONSIDERACIONES PARTICULARES .

A Si la obra, habiendose respetado planos aprobados, no se encuentra realmente concluida y en

B Si la obra ha sufrido variaciones y/o ampliación de superficies con respecto a planos aprobados y que se encuentren enmarcados dentro de las reglamentaciones en vigencia, el profesional deber adjuntar a su pedido inicial, un plano de Conforme a Obra facultado por el Cuerpo colegiado interviniente.-

C Si la obra ha sufrido variaciones y/o ampliación de superficies con respecto a planos aprobados, e incumpliendo con las reglamentaciones vigentes, la Inspección girará las actuaciones a Asesoría Legal, denegando la solicitud inicial

D Si se deseara obtener un certificado final parcial de obra para una unidad funcional única, dicha resolución podría ser otorgada por la Dirección de Obras Particulares únicamente si lo construido cumple por si mismo con las exigencias reglamentarias vigentes .-

E En Edificios de uso publico (escuelas, templos, instalaciones deportivas, galerías comerciales, edificios de oficinas y viviendas colectivas, etc.) Se presentaran planos Conforme a Obra en escala 1:100 ó 1:50 de las siguientes instalaciones eléctricas, termo-mecánicas, sanitarias, gas y prevención contra incendio .-

2.2. DE LOS PROFESIONALES

2.2.1. PROFESIONALES.

Entiendese por Profesional de la construcción, a todos los egresados de las Universidades, con titulo de Arquitecto, Ingenieros Civiles o títulos habilitados similares que pudieran otorgarse en cualquiera de las Universidades Nacionales y los equivalentes a los de Arquitecto o Ingeniero Civil revalidados ante Universidades Argentinas y Nacionales y que estén comprendidos dentro de las disposiciones de leyes nacionales que pudieran dictarse sobre reciprocidad y revalidación de estudios, los egresados con titulo superior de las Escuelas Industriales de la Nación como Maestro Mayor de Obras, Técnico Constructor u otra denominación equivalente que se encuentre avalado por el Colegio de Arquitectos o Consejo Profesional de la Provincia del Neuquén.-

2.2.2. PROFESIONALES HABILITADOS

Son todos aquellos profesionales mencionados anteriormente que se encuentren debidamente matriculados en los respectivos Cuerpos Colegiados de esta Provincia .

2.2.3. CATEGORÍAS

A Profesionales de Primera Categoría: Los Arquitectos e Ingenieros, de acuerdo a las incumbencias que determinaren los Cuerpos Colegiados .-

B Profesionales de Segunda Categoría : Los Maestros Mayores de Obra y los Técnicos Constructores u otros títulos equivalentes y avalados por el Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería del Neuquén .-

C Profesionales de Tercera Categoría : Cualquier otro titulo de menor alcance avalado por el Colegio de Arquitectos ó el Consejo Profesional de la Provincia del Neuquén .-

2.2.4. ALCANCES

A Los profesionales de primera categoría pueden proyectar, dirigir y representar

B Los profesionales de segunda categoría pueden proyectar, dirigir o representar técnicamente sótanos de hasta seis metros de profundidad con respecto del nivel de cordón de vereda, planta baja y dos pisos altos, los cuales no sean necesarias estructuras especiales y con las limitaciones accesorias que determinen el Cuerpo Colegiado al cual pertenezcan como matriculados .-

2.2.5. REGISTRO MUNICIPAL

La Municipalidad instrumentará un Registro de Profesionales, divididos por categorías y en los cuales se llevara un legajo de cada profesional, en el cual se archivarán las actuaciones referidas a las obras realizadas. En el mismo deberá asentarse copia del título habilitante , matriculación en cuerpo colegiado, domicilio legal en la Ciudad de Aluminé, actualización (anual) de matrícula profesional.-

2.2.6. FUNCIONES

Las funciones que se describen a continuación deberán ser cumplidas inexorablemente en todas las obras de carácter publico o privado .

A Proyectista : Entiendese por Proyectista al Profesional autor del proyecto y/o cálculos de una obra determinada, de los que se responsabilizara ante las autoridades respectivas, mediante la firma de cada uno de los planos y demás elementos que forman parte de la Carpeta Técnica Municipal.-

B Director de Obra : Es el profesional encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar y constatar el cumplimiento del proyecto aprobado, las reglamentaciones edilicias en vigencia y los términos del Contrato por parte del constructor

C Representante técnico : Es el profesional que , obligatoriamente deben tener las Empresas Constructoras y los Entes que actúen como tal , a los efectos de brindarles su asesoramiento técnico y asumir su representación ante las autoridades .-

2.3. DE LOS CONSTRUCTORES

2.3.1. CONSTRUCTORES

Entiendese por Constructor a la personal física o jurídica con la finalidad de construir y que estén respaldadas por la responsabilidad de un profesional que actuara como Representante Técnico, determinando la categoría del constructor .-

2.3.2. OBRAS QUE PUEDEN EJECUTAR LOS CONSTRUCTORES

Podrán ejecutar y/o demoler obras con los alcances que determine la categoría a la cual pertenezca el representante técnico designado.-

2.3.3. CAMBIO DE PROFESIONALES INTERVINIENTES EN UNA OBRA

El propietario de una obra en construcción puede disponer el cambio del Director de Obra y/o del Constructor , para lo cual deberá comunicarlo mediante nota firmada conjuntamente con el Directo de Obra y/o Constructor entrante y saliente con la intevención de los Cuerpos Colegiados pertinentes, si correspondiere. El cambio no exime al Profesional y/o Constructor saliente de la aplicación de las sanciones que correspondieren en virtud de verificarse infracciones a las reglamentaciones en vigencia. El reemplazante deberá asumir todas las obligaciones que pudiere tener pendiente su antecesor. En lo que a

2.3.4. RETIRO DEL DIRECTOR DE OBRA. REPRESENTANTE TÉCNICO Y/O CONSTRUCTOR

El Director de Obra, Representante técnico y/o Constructor de una obra, podrán desligarse de esta, notificándolo por nota al a Dirección de Obras Particulares previa intervención de los Cuerpos Colegiados pertinentes, siempre que no existan incumplimientos verificados de las reglamentaciones en vigencia. En estos casos se exigirá al propietario la paralización inmediata de toda tarea de obra hasta tanto se designe y se acepte al Director de Obra, Representante Técnico y/o Constructor entrante .-

2.3.5. RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR Y/O DIRECTOR TÉCNICO DE OBRA

El constructor de una obra es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigencia y de la ejecución de los trabajos en la forma indicada en la documentación técnica aprobada por Resolución Municipal, hasta la obtención del Certificado Final de Obra. Es responsable , además, de los perjuicios ocasionados a los edificio linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que pudieren ocasionarse.-

Si se tratare de Empresa Constructora, la responsabilidad de esta es simultanea con la del representante técnico.-

2.3.6. ALCANCE DE LA FIRMA DEL DIRECTOR O REPRESENTANTE TÉCNICO O DEL CONSTRUCTOR

Los profesionales y/o constructores no pueden limitarse solamente a firmar y tomar conocimiento de la documentación técnica obrante en el expediente municipal, sino que tendrán la obligación de asumir toda la responsabilidad que establezca la legislación vigente, haciendos4 pasible de la sanciones que la mismas establezca en los casos de verificarse incumplimientos.

2.3.7. SUB-CONTRATACIÓN DE PARTES DE LA OBRA

Los constructores pueden subcontratar trabajos a terceros, pero esto no implica la falta de responsabilidad en cuanto a la calidad y especificaciones técnicas de los mismos, quedando bajo su control todo trabajo realizado durante el transcurso de la obra.

2.4. DE LAS INSPECCIONES

2.4.1. ACCESO DE LOS INSPECTORES A LA OBRA

Se deberá permitir la entrada a un edificio y facilitar la inspección de la obra a todo inspector municipal o agente municipal designado que acredite el carácter de tal mediante una credencial habilitante.

En caso de no permitirse el libre ingreso el inspector hará constar la negativa, con el testimonio de uno o más testigo en un acta que labrara de inmediato, sin perjuicio de la paralización de toda tarea de obra, si existiere causa determinante, y con la facultad de requerir auxilio de la fuerza pública.

2.4.2. EXISTENCIA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EN LA OBRA

En la obra deberá encontrarse permanentemente, y a disposición del agente municipal, los planos generales, de edificación, de instalaciones, estructuras, cálculos y detalles, así como copia del permiso de

2.4.3. PRESENCIA DEL PROFESIONAL, CONSTRUCTOR O REPRESENTANTE TÉCNICO EN LA OBRA.

Toda vez que el inspector lo requiera con determinación de día y hora estipulada con antelación, el profesional, constructor o representante técnico, tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito, mediante certificado, telegrama o cédula, con una anticipación no inferior a las cuarenta y ocho horas (48 Hs.).

2.5. SOLICITUD DE INSPECCIÓN PREVIA

2.5.1. INSPECCIÓN PREVIA

Antes de considerar la aprobación 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.

2.5.2. SOLICITUD DE DEMARCACIÓN DE LÍNEA MUNICIPAL Y FIJACIÓN DE NIVEL

En toda obra que tuviere permiso concedido se podrá solicitar la demarcación de la Línea Municipal y el nivel, por medio de formulario estipulado, la Dirección Municipal de Catastro, dentro de los cinco (5), días hábiles (excluido el día de pedido), procederá a :

A) Indicar la Línea Municipal en el terreno.

B) Fijar el nivel del cordón, del cual (sumando el nivel indicado para vereda) y una vez transportado a la Línea Municipal, se obtendrá el nivel cero (0), perteneciente al terreno.

C) Cuando la circunstancia lo requiera, se podrá solicitar la determinación Municipal de veredas.

2.5.3. INSPECCIÓN DE OFICIO

La Municipalidad podrá ordenar Inspecciones de oficio en cualquier etapa de ejecución de cualquier obra en la totalidad del ejido.

2.5.4 CONFORMIDAD DE LAS INSPECCIONES DE OBRA

Al efectuarse las inspecciones parciales, el inspector puede negar la conformidad de los trabajos realizados, cuando estos hallan sido efectuados en condiciones que inobserven las reglamentaciones en vigencia. En dichos casos, el inspector procederá a dejar constancia de la irregularidad detectada, labrando el acta pertinente y d, dejando 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 tarea de obra o bien tendrán que ejecutar los trabajos pendientes a subsanar el incumplimiento detectado, bajo apercibimiento y sin perjuicio de las sanciones posteriores que pudieran llegar a producirse.

2.5.5 CONFORMIDAD DE INSPECCIÓN FINAL

Si ante la solicitud profesional actuante, se comprueba que la obra ha sido ejecutada de acuerdo con las reglamentaciones en vigencia, se extenderá el CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

La dirección de obra particulares, podrá solicitar al Tribunal Municipal de faltas, quien deberá intimar al propietario la demolición tendiente a subsanar el incumplimiento a las reglamentaciones en vigencia, al propietario, profesional y/o constructor en tiempo y forma y dentro de los plazos máximos e improrrogables que se estime conveniente.

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 establecido no se cumpliera lo estipulado por las autoridades, la dirección de obras particulares podrá disponer la ejecución de las tareas por administración y costa del propietario

3 CAPÍTULO

DISPOSICIONES DE LA OBRAS

3.1 GENERALIDADES SOBRE LAS ACERAS Y CERCAS

Obligación de construir y conservar cercas y aceras

Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a la vía pública en el cual el Municipio pueda dar línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca (siempre y cuando la fachada No esté ubicada sobre la Línea Municipal) y la acera.

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública.

Los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales o elementos de carácter antiestético ó pasible de peligrosidad, deberán poseer una cerca opaca que impida la visión desde el exterior, con una altura no menor a dos metros (2.00 mts.).

Las cercas y aceras deben ser mantenidas en buen estado, (así como el espacio verde exigido), deben ser mantenidas en buen estado de conservación y reconstruida cuando el Municipio, no admita una reparación adecuada.

En caso contrario el municipio se hará cargo de dichas tareas a cuenta y cargo del propietario.

3.2 CERCAS AL FRENTE

Características Generales

A Materiales

- | | |
|---|---|
| X | Albañilería |
| X | Madera |
| X | Seto vivo |
| X | Piedra |
| X | Rejas |
| X | Alambrado (sólo se permiten incluidos en un seto vivo. En las zonas que determine la Dirección de Obras Particulares se permitirán como cerramiento Único). |

B Altura

- | | |
|---|---|
| X | Para las construcciones en general
Un metro con ochenta centímetros (1.80 mts.) Como máximo a excepción de los setos vivos. |
| X | Para baldíos o destinados a depósito
Cerramientos opacos de dos metros (2.00 mts.) Como máximo. |

3.3 VEREDAS

VEREDAS EN GENERAL

En todos los casos estarán compuestas por un sector transitable pavimentado, y otro con terreno natural permeable.

Sector transitable : Se deberá realizar con materiales antideslizantes, resistente al desgaste e impactos, con una rugosidad máxima de 1.5 cms. En A.C.C.I., R. 1 y lotes frentistas a dichas áreas será obligatorio el uso de baldosones de piedra lavada (0.40 x0.40 mts.).Se realizará de acuerdo a la ordenanza 046/99 con sus anexos I-II-III.

En todas las áreas excepto A.C.C.I. , R. 1, y frentistas a las mismas, se podrá realizar el sector transitable con elementos separados, cuya separación máxima será de 1.5 mts. Debiendo sobresalir cada elemento no menos de 1.5 mts. del terreno natural, el que tendrá el mismo tratamiento que el sector permeable.

Además de permitir el transito longitudinalmente en toda la extensión del frente del lote, deberá hacerlo entre la calle y los accesos a las fincas o locales, con un ancho mínimo igual al de la franja longitudinal.

Para los accesos vehiculares puede hacerse en todo el ancho del acceso, o en dos franjas de 0.50 mts.

En coincidencia con las sendas peatonales de la calle, deberá proseguirse en igual ancho al sector transitable, debiendo ejecutarse rampas para sillas de ruedas.

A Sector Permeable : El sector permeable tendrá el mismo ancho mínimo que el sector transitable, deberá estar convenientemente parquizado y mantenido. Ocupará como mínimo la mitad del ancho del lote, teniendo esta disposición prioridad sobre otras disposiciones que pudieran contradecirlas. Deberá distar no mas de 0.60 mts. del Cordón Cuneta.

B Disposiciones Constructivas : Las veredas tendrán una pendiente transversal hacia la calles de entre 1 % y 3%.

En toda obra nueva y/o ampliación en predios en esquinas se deberán realizar rampas para sillas de ruedas.

De realizarse el sector permeable sobre elevado, en forma de canteros, éstos tendrán una altura máxima de 0.20 mt. alejados por lo menos 0.60 mt. del cordón cuneta. Se deberán realizar íntegramente de materiales similares a los exigidos en fachadas. El sector permeable, se considerara a los efectos de las medidas mínimas como el efectivamente ocupado con tierra, sin considerar el ancho del borde del cantero. Se debe presentar croquis previo.

En sectores de esquina (entre ambas sendas peatonales), no podrán colocarse elementos que obstruyan la visión, excepto señales indicadoras y postes de servicios públicos.

En caso de haber mojoneros, estos NO DEBEN ser retirados, tomándose todas las providencias necesarias para su permanencia.-

C VEGETACIÓN

La elección y cantidad de especies deberá regirse según indique el sector de Medio Ambiente perteneciente a una de las comisiones del Concejo Deliberante.-

D EQUIPAMIENTO URBANO

En los casos en que se coloquen en la vereda, mesas, bancos u otros elementos similares, se debe asegurar un paso mínimo igual al ancho mínimo para el sector transitable.

E ÁREA COMERCIALES

En los sectores comerciales determinados por el Municipio, podrá reducirse el ancho del sector permeable a la mitad. Estos sectores se actualizarán al principio de cada año.

F VARIANTES

El Municipio podrá aceptar variantes atípicas propuestas por los frentistas siempre y cuando estas armonicen condiciones estéticas y de uso del frente particular, con el resto de la cuadra y con la ciudad en general, siempre y cuando se cuente con la aprobación de la Comisión Permanente del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

4 CAPÍTULO

DE LAS FACHADAS

Todas las fachadas deben cumplir mínimamente con un Treinta por ciento (30%), de los siguiente materiales:

Madera (se permite la variante color) - Piedra - Ladrillos la vista

Para dicho cálculo NO se computarán los faldones de techos ni las carpinterías.

4.1 SALIENTES EN LAS FACHADAS SOBRE LÍNEA MUNICIPAL

En todas las fachadas de una construcción, se permitirán la construcción de las siguientes salientes .

A Por debajo de los dos metros con setenta centímetros (2.70 mts.)

Umbrales y antepechos = cinco centímetros (0.05 mt.)

Vitrinas = diez centímetros (0.10mt.)

Ménsulas de Balcones o voladizos estructurales o decorativos.

Punto de inicio = un metro ochenta centímetros (1.80mts.)

Balcones = un metro veinte (1.20mts.)

Antepecho o baranda : altura mínima noventa centímetros (0.90mt.)

Separación mínima de eje medianero = sesenta centímetros (0.60mt.)

Cuerpo cerrado saliente = un metro veinte centímetros (1.20mts.)

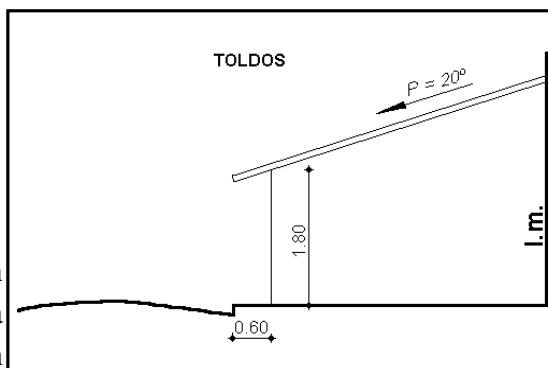
Separación mínima a eje medianero = un metro (1.00mt.)

La sumatoria total del o los cuerpos salientes no podrá superar la mitad del ancho completo de la fachada.

Si se proyecta un balcón abierto como prolongación de un cuerpo cerrado, el avance total NO excederá de un metro veinte centímetros (1.20mts.) permitiéndose aleros hasta un máximo de cincuenta centímetros (0.50 mt.)

5 CAPITULO

RECOVAS



En los lotes ubicados en de frente, se permitirá la en espacio público, según Se exigirá :

áreas que No posee retiro construcción de Recovas, se indica en gráfico.

a Estructura : En madera

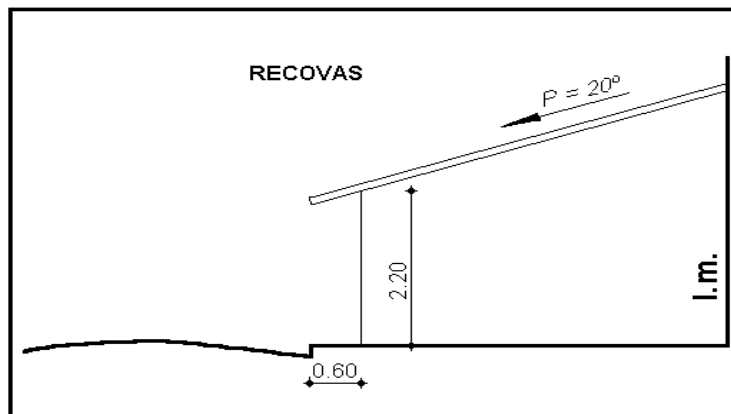
b Cubierta : En chapa metálica pintada, tejas de madera, aceptándose paños vidriados.

La aprobación, conjuntamente con la fachada a la cual pertenece, deberá ser efectuada por la Comisión permanente del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

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. La pendiente mínima será de veinte grados (20°).

6 CAPÍTULO

TOLDOS



En los lotes ubicados en Áreas, que no posean retiros de frente se permitirá la construcción de toldos fijos o rebatibles, según se indica en el

Los elementos estructurales deberán realizarse en madera, así como la cubierta deberá ser realizada en material impermeable y flexible.

El vertido producido por pendiente, deberá desagotar en espacio verde. La pendiente mínima será de veinte grados (20°).

Si se optara por una estructura en ménsula, el elemento más bajo, fijado a fachada, NO DEBERÁ superar una invasión al espacio público de diez centímetros (0.10 mt.) Y una altura de paso de un metro ochenta centímetros (1.80mts.) Medido desde el nivel de vereda.

7 CAPÍTULO

DE LOS LOCALES

7.1 GENERALIDADES

A los efectos del presente Código los locales se clasifican en :

A Locales de primera categoría :

VIVIENDAS : dormitorio, comedor, sala de estar, escritorio, sala de juegos.

OTROS USOS : locales comerciales, estudios y consultorios profesionales, sala de lectura, foyer y áreas servidas de uso público (esparcimiento, hotelería, gastronomía, culto, cultura, educación, instalaciones deportivas.).

B Locales de Segunda Categoría .

VIVIENDAS : cocina, lavadero, habitación de servicio, baño, toilette, ante-comedores.

OTROS USOS : áreas sirvientes de comercio, oficinas, esparcimiento, hotelería, gastronomía, culto, cultura, educación, instalaciones deportivas.

C Locales de Tercera Categoría :

VIVIENDAS : sala de planchado, antecocina, vestidores, circulaciones, cocheras, cuartos de costuras, buhardillas y leñeras.

OTROS USOS : circulaciones, estacionamientos, depósito.

7.2 ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES PARA CLASIFICAR LOCALES.

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones, y no del que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. La dirección de obras particulares podrá presumir del destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, dicha dirección podrá rechazar proyecto de planta cuyos locales acusen la intensión de una división futura NO REGLAMENTARIA.

7.3 ALTURA DE LOS LOCALES

7.3.1 GENERALIDADES

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminado. Si hay vigas estas dejarán una altura libre no menor de 2.20mts. y no podrá ocupar más de una octava (1/8) parte de la superficie del local.

7.3.2 ALTURAS MÍNIMAS DE LOS LOCALES :

7.3.2.1 Las Alturas Mínimas De Los Locales Con Cielorraso Plano Serán Las Sigüientes :

A Para locales de primera categoría : 2.40mts.

B Para locales comerciales

- X Locales comerciales de hasta 18.00 m2 de superficie : 2.40 mts.
- X Locales comerciales de hasta 50.00 m2 de superficie : 2.70 mts.
- X Locales comerciales de hasta 100.00 m2 de superficie : 3.00 mts.

C Para locales de segunda categoría (vivienda u otros usos) : 2.20 mts.

D Para locales de tercera categoría .

- X Locales de hasta 18.00 m2 de superficie : 2.40 mts.
- X Locales de hasta 50.00 m2 de superficie : 2.70 mts.
- X Locales de hasta 100.00 m2 de superficie : 3.00 mts.

7.3.2.2 Alturas Mínimas De Locales En Dúplex y Entrepiso En Locales Comerciales.

Para los locales de primera categoría en edificios DÚPLEX de casa-habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2.30 metros, siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura sobre la pared vidriada sea de 4.00 metros como mínimo. En caso de cubiertas inclinadas el local superior podrá ser de 2.20 metros en su menor altura. El entrepiso DÚPLEX, no podrá cubrir más de dos tercios (2 / 3) de la profundidad del local de estadía.

En caso de ocuparse, en el entrepiso, todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2.30 metros en una profundidad máxima de 6.00 metros, en ningún caso este entrepiso podrá ocupar mas de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar a doble altura del mismo sobre la parte vidriada.

En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2.30 metros cuando el entrepiso no exceda de los 4.00 metros de ancho y, de 2.40 metros cuando no pase de 6.00 metros de ancho. La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10.00 metros.

7.3.2.3 Alturas Mínimas De Locales En Subsuelos :

Los locales de primera, segunda y tercera categoría, ubicados en subsuelos o sótanos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para los locales de primera categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas estén, como máximo, a una altura de 1.30 metros del piso.

A) Relación de altura con profundidad :

Cuando el lado en que este ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, la altura de los locales de primera y segunda categoría y locales, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0.10.

A) Altura mínima de los locales con cielorrasos inclinados .

Por lo menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie computada como mínima reglamentaria deberá cumplir con la altura mínima indicada.

A) Atribuciones del departamento técnico para aprobar otras alturas propuestas :

El departamento técnico podrá estudiar otras alturas proyectadas, fundamentalmente para locales en DÚPLEX, o con cielorrasos inclinados, quedando a criterio de este LA APROBACIÓN O NO DE LO PROPUESTO.

GENERALIDADES :

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios empotrados.

7.4.1.1 Locales De Primera Categoría :

Las áreas y lados mínimos de los locales de primera categoría serán los siguientes :

LOCALES	LADO (MTS.)	ÁREA (M2)
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3.00	18.00

Cuando la unidad locativa posea varios locales :

Por lo menos un local tendrá	2.50	10.00
Los demás tendrán	2.00	6.00

En caso de oficinas u escritorios :

Los locales individuales tendrán	3.00	12.00
Unidades de uso de dos o más locales	2.50	9.00
Locales comerciales	3.00	18.00 (incluyendo sanitarios)

En galerías o conjuntos de locales comerciales, se permitirá un local de frente mínimo : 1.50 metros y superficie mínima de 6.00 m² y altura mínima de 2.40 metros destinados a : kiosco, venta de revistas, florería, están expositor por cada diez (10) locales comerciales.

En viviendas uni o multifamiliares por lo menos un (1) dormitorio deberá cumplir con lados y áreas mínimas.

Si un local de primera categoría no cumpliera con lados, alturas o superficies mínimas, (dado su conformación), deberá respetar un volumen interior mínimo de treinta ocho metros cúbicos y medio (38.50m³).

* Las cocinas y habitaciones de servicios tendrán las áreas y lados mínimos siguientes :

Cocina : Área mínima 3.00 m² y lado mínimo 1.50 mts.

Habitaciones de servicio : Lado mínimo 2.00 mts. y área 6.00 m².

Baños : Área mínima 3.00 m² y lado mínimo 1.20 mts.

Retretes : Lado mínimo 0.80 mts. y área mínima 1.00 m².

7.4.2 ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES EN GENERAL

El ancho mínimo de entradas y pasajes, con circulación de público, será de un metro con veinte centímetros (1.20 mts.).

El ancho mínimo de pasillos o pasos en viviendas, locales u oficinas, será de un metro (1.00mt.).

7.4.2.1 Escaleras

A **GENERALES** : Son las que comunican por lo menos a dos unidades funcionales distintas.

- X Ancho mínimo : un metro (1.00mt.) libre sin cortar cerramientos laterales y pasamanos.
- X Alzada máxima : dieciocho centímetros (0.18mt.).
- X Pedada mínima : veintiséis centímetros (0.26 mt.).
- X Los tramos sin descanso NO podrán tener más de doce (12) escalones corridos.

B PRINCIPALES : Son las que comunican dos locales de primera categoría en una misma unidad funcional.

- X Ancho mínimo : ochenta centímetros (0.80 mt.) libres sin contar cerramientos laterales y pasamanos.
- X Alzada máxima : dieciocho centímetros (0.18 mt.)
- X Pedada mínima : veitiseis centímetros (0.26 mt.).
- X Los tramos sin descanso NO podrán tener más de doce (12) escalones corridos.

C SECUNDARIAS : Son las que comunican un lugar de primera categoría con uno de otra categoría dentro de una misma una funcional.

- X Ancho mínimo : sesenta centímetros (0.60 mt.).
- X Alzada máxima : veinte centímetros (0.20 mt.)
- X Pedada mínima : veititrés centímetros (0.23 mt.).

7.5 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

7.5.1 LOCALES DE PRIMERA CATEGORÍA

Todo local de primera categoría recibirá luz de día DIRECTA y ventilación también DIRECTA de un espacio de 3.00 mts. de lado mínimo y de no más de 3 lados cerrados en planta y de cielo abierto.

7.5.1.1 Iluminación

El área mínima de iluminación de los vanos será : $i = \frac{A}{X}$

i = Área mínima de los vanos de iluminación.

A = Área mínima libre de la planta del local.

X = Valor dependiente de la ubicación del vano.

Valores de " X " según ubicación.

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DA A PATIO INTERIOR	VANO QUE DA A PATIOS DE FRENTE, CONTRAFRENTE O VÍA PÚBLICA
Que da a espacio semi -cubierto	8	12
Que da a espacio libre	10	15
Cenital	10	12

Cuando el largo "a" de la planta de un local rectangular sea mayor que 2 veces el ancho "b" (y además el vano se ubique en la parte menor, o próximo a éste dentro del tercio lateral del lado mayor), se aplicará la siguiente fórmula :

$i = \frac{A}{X} \times (r - 1)$, donde $r = \frac{a}{b}$ X

el mismo criterio, por analogía.

bCuando la planta No sea rectangular, se aplicará

7.5.1.2 Ventilación

El área mínima " K " de los vanos de ventilación será :

$$K = \frac{i}{3}$$

3

Vanos junto al cielorraso :

Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en un 50 % y la altura del vano tendrá un alto no menor de 0.75 mt. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará no menos de 0.30 mt. del techo o del solado del patio.

Las ventanas de los locales en sótanos o semi sótanos que den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos de 1 mt. del nivel de la acera, tendrán rejas fijas y solo sirven para iluminación; la superficie vidriada No será transparente.

7.5.2 LOCALES DE SEGUNDA CATEGORÍA

Un local de segunda categoría, puede recibir luz de día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio.

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda categoría y de una escalera principal, se proyectará con la misma exigencia que para los de primera categoría, con las limitaciones que siguen :

7.5.2.1 Iluminación

Cocinas y Lavaderos : $i = 0.50 \text{ m}^2$.

Baños, Retretes y orinales : un baño, retrete u orinal NO requiere en general recibir la luz de día por patio.

7.5.2.2 Ventilación

$$\text{Cocinas y lavaderos : } k = \frac{2}{3} \times i$$

Baños, retretes y orinales : $k = 0.24 \text{ m}^2$.

Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano NO PUEDE VENTILAR a la vía pública sino mediante un patio de frente; los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán el alféizar del baño a no menos de 2.00 mts. sobre el nivel de la acera.

Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 1.90 mts.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, será no menor que 2.00 mts. para los orinales deberá preveerse una separación de 0.60 mt. entre los mismos.

La ventilación del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total, con un mínimo de 0.50 m².

Esta ventilación puede ser mediante vano o conducto; en este último caso, cumplirá con lo dispuesto en " ventilación de baños y retretes por conductos ", y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50 %.

Cuando en un compartimiento se agrupen hasta 3 orinales, su ventilación podrá ajustarse a lo establecido en " ventilación de baños, retretes y orinales, por conductos ".

7.5.3 LOCALES DE TERCERA CATEGORÍA

7.5.3.1 Iluminación

Ídem a lo estipulado por locales de primera categoría.

7.5.3.2 Ventilación

Ídem a lo estipulado por locales de primera categoría.

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial o industrial que tengan entre 6 y 10 m². De profundidad deberán tener en zonas opuesta a la ventilación principal, Ventilación por Conducto.

Los locales que tengan más de 10 mts. de profundidad, deberán tener ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zonas opuestas a la principal.

Los locales de tercera categoría, salvo las excepciones marcadas a continuación podrán hacerse mediante conducto.

7.5.3.3 Iluminación De Pasajes Y Corredores Generales O Públicos

7.5.3.4 Iluminación Y Ventilación De Escaleras Secundarias

Las escaleras secundarias que conectan mas de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran principales. Las que conecten solo dos pisos deberán tener como mínimo la de la superficie exigida para escaleras principales.

7.5.3.5 Iluminación Y Ventilación Natural De Locales A Través De Partes Semicubiertas

Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas como ser : Galería, porche, logia, balcón, alero u otro saledizo.

7.5.3.6 Ventilación Natural Por Conducto

A) Ventilación de baños, retretes u orinal por conducto.

Los conductos deberán llenar las siguientes características.

El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.01 m². , uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y solo puede servir a un local.

La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable, de sección igual a la del conducto, y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.

En el arranque del conducto, este podrá tener un tramo horizontal de no más de 1.20 mts. de longitud.

El conducto rematará a 0.50mts. por lo menos, o a más de 2.00 mts. de la cubierta. Su boca permanecerá constantemente abierta de forma tal que no entre agua de lluvia.

A) Ventilación de espacios para ventilar por conductos

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto cocina con una campana o pantalla que oriente los fluidos hacia la entrada de un conducto, que deberá cumplir con lo estipulado en el punto que antecede.

A) Ventilación de sótanos y depósitos por conductos

Deberá haber un conducto por cada 25 m² de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0.01 m² y lado no inferior a 0.10 mt. Estos conductos pueden rematar en un patio o bien en la azotea.

7.6 PATIOS

GENERALIDADES

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros, que no podrán ser menores a 0.20 mt. y de la proyección horizontal en todo voladizo. Solo se permitirá pequeñas salientes aisladas cuya suma total de superficie no exceda de 0.60 m², las alturas para determinar las medidas de los patios deben ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio, excluyendo el muro medianero. Cuando el muro más alto corresponda a sobre elevaciones cuyo ancho total no exceda del 30 % de la longitud del muro de que se trata, solo se computará el 50 % de la altura correspondiente a la sobre elevación. Nó podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este CÓDIGO.

No se podrá cubrir patios en edificios existentes o proyectados, salvo si se trata de un patio innecesario

7.6.1 PATIOS RECTANGULARES

El lado menor de los patios rectangulares NO podrá ser menor a 3.00 metros y su superficie mínima será de 12 m² cuando sirvan de iluminación y ventilación para locales de primera categoría. Para las demás categorías podrá tener un lado mínimo de 3.00 metros y una superficie mínima de 6.00 m².

7.6.2 PATIOS NO RECTANGULARES

En los patios no rectangulares, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo, en caso de patio alargados, una elipse cuyos ejes correspondan a los lados mínimo requeridos. Las porciones de patios comprendidos entre muros que forman ángulos menores de 30°, NO serán utilizados como superficies de patio, hasta partir de un tercer lado virtual de 2.00 metros y normal a la bisectriz de dicho ángulo.

7.7 MEDIOS EXIGIDOS EN SALIDA

7.7.1 TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA

Las líneas materiales de libre trayectoria deben realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

7.7.2 SALIDAS EXIGIDAS LIBRES

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido, será obstruido o reducido en su ancho especificado por estructuras fijas o móviles.

La amplitud de los medio de salida exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículo, debiendo, en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.

7.7.3 SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS

Donde los medios de salida exigidos no puedan ser fácilmente diferenciados por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente indicadas, para servir de guía a la salida.

7.7.4 SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIONES DIVERSAS

Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, la dirección de OBRAS PARTICULARES, podrá exigir egresos independientes.

7.7.5 SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES

En los casos de locales en que exista aglomeración de personas (salones de fiestas, confiterías, conciertos, etc.), se aplicará el 70 % del criterio establecido para salas de espectáculo públicos, además de las salidas que corresponden para otros usos.

7.7.6 NÚMERO DE OCUPANTES

El número de ocupantes por superficie de piso se determinará de acuerdo con el cuadro siguiente, en que se especifica la cantidad de m² que se exigirá por persona. Los resultados obtenidos de esta planilla deben ser relacionados con las salidas exigidas

USO Y DESTINO	M2. / PERSONA
Locales de asambleas, auditorios, salas de concierto, salones de baile	1
Edificios educacionales, culto.	2
Locales comerciales, patio y terrazas destinadas a trabajo o comercio, mercado, ferias, museos y gastronomía.	3
Salones de billar, canchas de bolos y bochas, gimnasios y pistas de patinaje	5
Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados	8
Viviendas privadas y colectivas	12
Edificios industriales	16

7.7.7 PUERTAS DE SALIDA

7.7.7.1 Anchos De Las Puertas De Salida :

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida o vía pública, será de un metro (1mt.) para las primeras 50 personas, y 0.15 mt. adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas en “ Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos ”.

7.7.7.2 Características De Las Puertas De Salidas :

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima de paso es de 2.00 metros.

7.7.8 ANCHO DE PASOS, PASAJES O CORREDORES DE SALIDA

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de pisos o locales, que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida, será de 1mt. para las primeras 30 personas, 1.20 mts. para entre 30 y 50 personas y, 0.15 mt. adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción.

7.7.9 ANCHO DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VÍA PÚBLICA .

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. En ningún caso, el ancho deberá ser menor al exigido de aplicar “ Ancho de corredores de piso ”.

7.7.10 MEDIOS DE EGRESOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

7.7.10.1 Ancho De Salidas Y Puertas En Lugares De Espectáculo Público

En un lugar de espectáculo público, NINGUNA salida comunicará directamente con una caja de escalera, que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida, no será inferior a 1.50 metros. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0.01 metro por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendidos entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula :

$$x = \frac{(5.500 - A) \cdot A}{5.000}$$

donde :

A = Numero total de espectadores.

X = Medida del ancho de salida exigida en centímetros

7.7.10.2 Ancho De Corredores Y Pasillos En Lugares De Espectáculos Públicos.

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esa salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm. por espectador, situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1 mt. y en el caso de haber espectadores de los dos lados será de 1.20 mt.

Cuando los espectadores asistan de pie a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0.25 m².

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos, tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

7.7.11 FILAS DE ASIENTOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Se entiende por paso libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente de asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante.

7.7.11.1 Caso De Una Fila Con Pasillo Lateral

El paso libre no podrá ser menor de 0.45 mts. y el número de asientos por fila no excederá de diez (10).

7.7.11.2 Caso De Filas Entre Pasillos

Cuando la fila está entre pasillos laterales, el número de asientos por filas podrá duplicarse.

7.7.11.3 Casos De Distribución Continental A Doble Pasillo

se permite la distribución continental cuando el ancho de separación entre butacas no sea inferior a 1 mts. y las butacas no sean de menos de 0.50 mt. de ancho.

7.7.11.4 Asientos :

Todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos. Tendrán las siguientes medidas mínimas : 0.50 mt. entre ejes de brazos, 0.40 mt. de profundidad utilizable de asiento; 0.50 mt. de altura de respaldo y el ancho igual que el asiento; 1/ 7 de inclinación hacia atrás en respaldo con respecto a la vertical. Entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre de 0.01 mt.

7.7.11.5 Vestíbulos En Lugares De Espectáculo Público

En un lugar de espectáculos públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven y, a razón de 6 personas por m².

7.7.12 ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDAS

La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0.25 m². De área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, solo en un arco igual al de la escalera. Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor de 80 personas, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados a nivel del piso a razón de una persona por cada 0.25 m². Las escaleras deberán tener balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados. La altura de la balaustrada medida desde el medio del peldaño o solado del descanso, no deberá ser menor de 0.80 mt.

7.7.13 PUERTAS GIRATORIAS

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y munidas de sistemas para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1.65 mts. y los cristales de las hojas y del tambor deberán tener un espesor mínimo de 6 mm. Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas deberá ser complementadas con puertas no giratorias, considerandose como útil solo el radio de la puerta giratoria.

7.7.14 RAMPAS Y ESCALERAS MECÁNICAS

Para comunicar pisos entre sí pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en las zonas de acceso y en los lugares en que cambia de dirección.

El ancho mínimo de estas rampas será de 1 mt., la pendiente máxima del 6% (casos excepcionales hasta el 8%) y su solado tendrá que ser no resbaladizo.

7.7.15 SALIDA PARA VEHÍCULOS

ANCHO DE SALIDA PARA VEHÍCULOS :

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3.00 mts. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser de 2.30 mts.

En un predio donde se maniobre con vehículo, el ancho mínimo deberá ser de 4.00 mts.

7.7.16 SALIDA PARA VEHÍCULOS EN PREDIOS EN ESQUINA

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de Achoca y, cuando esta no exista, la salida estará alojada no menos de 4.00 mts. del encuentro de las Líneas Municipales de las calles concurrentes

CAPÍTULO 8

DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

8.1 VISTAS DE PREDIOS LINDEROS

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menos de tres metros (3.00 mts.) de distancia del eje divisorio entre predios, aunque estos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 45° respecto del citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 1 mt.

En caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el

acceso de personas a menor distancia de 3.00 mts. del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco, o traslúcido de una altura no inferior a 2.00 mts. medidos desde el piso.

8.2 INSTALACIONES PRÓXIMAS A MUROS DIVISORIOS

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño :

A) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser : Máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías conectada a una bomba de impulsión de fluido, etc. Debiendo proveerse su atenuación y/o eliminación de impacto sonoro.

B) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes, debiendo preveerse su atenuación y/o eliminación de impacto sonoro

C) Todo aquello que esté específicamente determinado en el CÓDIGO CIVIL sobre restricciones al dominio.

8.3 INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRÍO

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sea del mismo dueño.

8.4 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

No se podrá adosar a muros separativos de muros locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño :

A) Canteros o jardineros, si no se interpone un revestimiento impermeable de suficiente resistencia hidrófuga que impida todo daño a un tercero.

B) En caso de colocarse enredaderas, estas deberán destacarse del muro divisorio y se adoptarán dispositivos que eviten toda filtración.

CAPÍTULO 9

DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

9.1 SUBDIVISIÓN DE LOCALES

A Un local no podrá ser subdividido en una o más partes distintas, por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este REGLAMENTO como si fueran independientes.

B Mamparas de subdivisiones de los locales :

En un local de comercio, o de trabajo, se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión siempre que la altura de estos no rebase los 2.10 mts. medidos desde el piso.

9.2 REPARACIONES EN CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Para los tinglados o galpones cuyos frentes sobre la Línea Municipal o sus costados sobre las líneas

medianeras, no estén construidas en toda su altura con muros reglamentarios y en los galpones y tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de la línea medianera o de la línea de edificación, se prohíbe cualquier refacción; prohibición que regirá para todo el ejido.

9.3 REFORMA Y AMPLIACIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y DE LA LÍNEA MUNICIPAL ESQUINA

En edificios que sobre salgan no más de 0.30 mt. de la Línea Municipal o no tengan la Línea Municipal de Ochava reglamentaria, se podrá ejecutar ampliación, refacción, y/o remodelación tanto en planta baja como en plantas altas, aún no estando estas materializadas originalmente.

9.4 REPARACIONES EN CONSTRUCCIONES DESTINADAS A USOS NO AUTORIZADOS PARA EL ÁREA EN QUE ESTÉN UBICADAS

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

9.5 DE LAS CONSTRUCCIONES EN MADERA

- A 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.
- B Distancia mínima a ejes medianeros, sin muro cortafuego = tres metros (3mts.)
- C Muro cortafuego = debe materializarse a mampostería de ladrillo con un espesor mínimo de veinte centímetros (0.20 mt.) Dentro de los límites del predio.
- D Si se optara apoyar la construcción de madera contra un eje medianero, se deberá ejecutar muro cortafuego en total correspondencia con el perfil proyectado.
- E Si se proyectada un espacio semi cubierto a continuación de una construcción de madera y dicha cubierta se contactara con el eje medianero, se deberá construir muro cortafuego en dicha cara de contacto.
- F La distancia de separación mínima entre dos construcciones de madera o entre una edificación de mampostería y otra de madera será de tres metros (3.00 m.t.s.).
- G En lotes ubicados en áreas de la ciudad en donde no sea exigible el retiro de frente, se permitirá que las construcciones de madera puedan exigirse sobre la Línea Municipal, debiéndose respetar iguales exigencias edilicias que rigen para otras edificaciones, de acuerdo a lo estipulado en el presente CÓDIGO.

CAPÍTULO 10

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

10.1 VALLAS PREVISORAS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Obligación de colocar cercos provisorios.

Toda obra en la zona urbana o suburbana llevará en toda la extensión del frente, cerco provisorio separando la vía pública del lugar de trabajo.

Características de los cercos proditorios:

- A) Podrán construirse de madera, chapa de hierro galvanizado, o alambre tejido galvanizado con postes cada 2.00 mts.
- B) Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia adentro.
- C) La altura mínima será de 2.00 mts.
- D) El cerco se ubicará a una distancia máxima igual a la mitad del ancho de la vereda.

- E) Fuera del cerco provisorio de vereda deberá quedar en perfectas condiciones de transitabilidad. En construcciones de poca importancia puede eximirse la colocación de cercos proditorios, siempre que no se ocupe la vereda.
- F) Cuando existan motivos especiales aceptados por el Departamento Técnico, se puede desplazar la valla hasta 0.60 mts. del filo del cordón del pavimento o de la línea de árboles.
- G) La valla deberá ser construida de modo que no cause daño o incomodidad a los transeúntes y, además, impida escurrir materiales al exterior.
- H) Tan pronto de je de ser necesaria la ocupación de la vía pública a juicio del Departamento Técnico la valla provisoria será trasladada a la Línea Municipal. En caso de no cumplirse la orden de traslado este será efectuado por administración y a costa del responsable.
- I) Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera, se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

10.2 LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Tendrán las siguientes características.

- A) Dimensiones mínimas : 0.50 x 0.70 mt.
B) Leyendas obligatorias mínimas.
C) Nombre, apellido y título del proyectista.

Matrícula profesional de ambos

Número de expediente, número de resolución y de fecha de Aprobación Municipal de la obra.

El constructor deberá exhibir cartel de idénticas características y exigencias que el anterior.

CAPÍTULO 11

DE LOS ANDAMIOS

11.1 GENERALIDADES SOBRE ANDAMIOS

Podrán ejecutarse en madera o hierro. Se colocaran dentro de los límites establecidos para los cercos proditorios.

Deberán estar en perfectas condiciones de conservación debiendo tener las siguientes características generales :

- A) Parantes setenta y cinco por setenta y cinco milímetros (0.75 x 0.75 mt.) De sección mínima, colocados a tres metros (3.00 mts.) de distancia máxima.
- B) Carreras que ligen a los parantes de igual sección mínima cada dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts.) de altura
- C) Travesaños cien por cien milímetros (0.10 x 0.10 mt.) O setenta y cinco por ciento cincuenta milímetros (0.075 x 0.15 mts.) que ligen dicha s carreras en su cruce con los parantes con los muros.
- D) Tablones horizontales de 0.05 mt. de espesor de un ancho mínimo de sesenta centímetros (0.60mt.) Unidos por debajo por travesaños elevados al medio de su longitud.
- E) Barandilla formada por una alfajía colocada a un metro (1mt.) de altura y clavada del lado interno de los parantes.
- F) Diagonales que unen todos los puntos de intersección de los parantes con las carreras.
- G) Los parante se enterrarán treinta centímetros sobre zapata de diez por sesenta por setenta y cinco centímetros (0.10 x 0.60 x 0.75 mt.). Las carreras y travesaños se unirán por medios de alambres,

- H) tacos abaldonados o grampas especiales.
Los travesaños se fijarán en los muros por medio de cepos o cuñas. El empalme de los parantes se efectuará al tope con empatailladura de listones de un metro (1 mt.) de largo

Para andamios especiales se acompañarán croquis y cálculos de seguridad con coeficiente diez

Las escaleras rebasarán en un metro (1mt.) el sitio que alcancen, los escalones estarán distanciados de veinticinco a treinta y cinco centímetros (0.25 a 0.35 mt.) y estarán rígidamente unidos a los largueros.

CAPÍTULO 12

DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS

12.1 PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS EN EL OBRADOR

A) Defensas en vacíos y aperturas en obras :

En una obra, contarán con defensas y protecciones, los vacíos correspondientes, a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como así mismo las aberturas practicadas en entrepiso o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.

B) Precaución para la circulación en obras :

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios, serán factibles y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente, se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos. Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres clavos, ganchos, a la altura de una persona.

C) Defensa contra instalaciones previsoras que funcionan en obra:

Las instalaciones eléctricas deberán protegerse contra contactos eventuales. Los conductores no deberán entorpecer las circulaciones.

Las instalaciones térmicas deberán protegerse contra contactos eventuales. Los conductores no deberán entorpecer las circulaciones.

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

D) Precaución por trabajos sobre techos de un obra :

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligros de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o materiales.

12.2 PRECAUCIÓN A LA VÍA PÚBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar eventuales caídas de materiales a la vía pública y fincas linderas.

A) A la vía pública :

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la Línea Municipal o bien retirada de ella hasta tres metros (3.00 m.t.s.), se colocará entre los tres metros (3.00 mts.) y los nueve metros (9.00

mts.) de altura sobre la acera, una pantalla con una saliente no menor de dos metros (2.00mts.) . Esta pantalla, que no afectará los árboles de la acera ni las instalaciones de los servicios públicos, solo puede retirarse al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

A) A predios linderos :

Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera se colocará una pantalla en las condiciones previstas en el ítem A) que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio privativo contiguo al predio lindero.

12.3 CAÍDA DE MATERIALES EN FINCA LINDERA A UNA OBRA

Cuando una finca lindera a una obra, halla sido perjudicada por caída de materiales proveniente de estas, se efectuara la separación y limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasiono.

Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

CAPÍTULO 13

DE LAS EXCAVACIONES Y TERRAPLENES

13.1 TERRAPLENAMIENTOS

A) Predios con suelos bajo el nivel oficial.

Los terrenos bajos e inundables deberán ser rellenados por el propietario de acuerdo con el nivel fijado por la Oficina Técnica.

A) Ejecución de terraplenamiento.

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tengan en cuenta el esponjamiento de la tierra de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de la aguas y su escurrimiento a un predio lindero.

Si el terraplenamiento se efectua en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

13.2 EXCAVACIONES

A) Ejecución del desmonte

Las excavaciones en terrenos altos se efectuarán hasta el nivel fijado por la Oficina de Obras

A) Excavación que afecte a un predio lindero o vía pública

Cuando una excavación afecte a los linderos o a la vía pública deberá preve erse apuntalamiento asegurando el terreno en la parte superior. Una excavación no podrá dejar una estructura resistente o cimientos reglamentario al descubierto; el responsable deberá a su cargo, asegurar la estabilidad de los muros propios o medianeros.

13.3 DEPÓSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinarias en la vía pública, sin permiso previo el cual se acordará por tiempo estrictamente dispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito.

Cuando se comprueba que sin autorización previa se ha ocupado la acera de la valla provisoria o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en “APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE SU FIRMA ” o en “ APLICACIÓN DE LA MULTA” según corresponda.

En los casos de no haber profesionales solamente se girará las actuaciones al TRIBUNAL MUNICIPAL DE FALTAS.

Si se comprobara que la acera o calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de estos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones siempre que dicha tarea quede completada en la jornada. En caso de incumplimiento, se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y a costa del propietario.

CAPÍTULO 14

DE LAS DEMOLICIONES

14.1 PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. Las demoliciones deben ejecutarse en forma tal que se eviten por todos los recursos posible perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Los escombros originados por la demolición NO pueden caer en la vía pública, fuera del espacio limitado por el cerco provisorio que establece el Art. 10.1 de la ORDENANZA.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables. La Dirección de Obras Particulares podrá exigir cualquier medida de precaución aún cuando no estuviera expresamente determinada en esta ORDENANZA.

14.2 DEMOLICIONES PELIGROSAS

En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito el constructor colocará las señales necesarias y dispondrá a cada costado de la obra, personas que avisen el peligro a los transeúntes.

14.3 PROCEDIMIENTOS DE LAS DEMOLICIONES.

A) Puntales de seguridad :

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, estos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos cincuenta centímetros (0.50mt.), en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Oficina Técnica, no obstaculice el tránsito y distarán no menos de un metro (1 mt.), del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

B) Demolición de muros medianeros

Para demoler una pared divisoria, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera nuevo, machimbrada en toda la extensión de los locales techados solo de dos metros (2.00 mts.), de alto en los patios.

C) Aislamiento del polvo en las demoliciones :

Dentro de las zonas I y II no se podrán iniciar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable al polvo. Fuera de estas zonas la Oficina Técnica podrá exigir ese requisito en los casos en lo que considere necesario para evitar las molestias que se originan a la vecindad.

D) Vidriería en demoliciones :

Antes de iniciarse una demolición deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demolerse.

E) Derribo de paredes, estructuras y chimenea :

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, NUNCA deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela, ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte, y si estas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento, o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo será atado o apuntalado antes de removerse.

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

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o cortadas en sus empotramientos antes de ser bajadas.

La Oficina Técnica, puede eximir de estas precauciones, en casos que no se afecte a la producción de las personas y fincas vecinas.

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a cuatro metros (4.00 mts.). Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga.

F) Riego obligatorio en demoliciones :

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

G) Zanjas y sótanos en demoliciones :

Toda zanja sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel, según lo establecido en " Terraplenamiento " Caso contrario no se entregará el Certificado de Inspección Final .

Conservación de muros divisorios en demoliciones o construcción:

Todo hueco, canaletas, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro, divisorio como consecuencia de una demolición o construcción debe ser reparado totalmente.

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

CAPÍTULO 15

DE LOS CIMIENTOS

15.1 GENERALIDADES SOBRE CIMIENTO

A) Distribución de las cargas de cimientos.

Las carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las tensiones máximas permitidas.

B) Bases con tensiones diferentes de trabajo.

La D.O.P. exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto cuando, a su juicio, dicha variación sea

C) Preservación de bases contra corrientes de agua freática.

Toda base debe aislarse convenientemente de modo que no sea perjudicada por las corrientes de agua freática o subterránea.

D) Ensayos de suelos para cimentar .

Cuando la D.O.P. lo considera necesario y conveniente, exigirá un estudio técnico de suelos para cimentar.

D) Cuando el tipo cimiento elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración de la Secretaría de Obras Públicas, la que decidirá sobre su aprobación.

15.2 PROFUNDIDAD Y PERFIL DE CIMIENTOS

Las profundidades mínimas de cimientos son :

A) Muro interior que no sea de sostén : treinta centímetros (0.30 mt.), medidos desde el suelo próximo más bajo. Tabiques de espesor no mayor de diez centímetros (0.10 mt.), puede apoyarse sobre el contrapiso.

A) Muro interior de sostén, muro de fachada secundaria y bases interiores de estructuras : ochenta centímetros (0.80 mt.), medidos desde el plano superior del solado próximo terminado más bajo, y no menos que setenta centímetros (0.70 mt.), medidos debajo del plano interior del contrapiso interior adyacente más bajo.

A) Muro y bases de estructuras ubicados rasando la línea divisorio entre predios : un metro (1.00 mt.), medidos desde el plano superior del solado próximo terminado más bajo, y no menos que setenta centímetros (0.70 mt.), medidos debajo del plano anterior del contrapiso adyacente más bajo.

A) Muro de fachada principal y bases de estructuras ubicados sobre la Línea Municipal : un metro (1.00 mt.), medidos desde el nivel del cordón.

A) Muro de cerca de espesor no inferior a veintidós centímetros (0.22 mt.) : un metro (1.00 mt.), medidos desde el suelo próximo más bajo. Cuando el espesor sea menor, el cimiento puede tener sesenta centímetros (0.60 mt.), de profundidad siempre que el alto de la cerca no exceda de los tres metros (3.00 mt.).

A) Muro de sótano : treinta centímetros (0.30 mt.), medidos desde el fondo de la excavación.

A) En terrenos rellanos, cumplidos los mínimos indicados en los incisos precedentes será suficiente una profundidad de treinta centímetros (0.30 mt.), dentro de la capa apta para cimentar. Cuando del subsuelo a la profundidad fijada sea menos apto para soportar cargas que la capa superior, y siempre que la Secretaría de Obras Públicas lo autorice en base a experiencias previas teniendo en cuenta lo establecido en "Suelos aptos para cimentar", se puede alterar las medidas mínimas fijadas para muros y bases no ubicadas sobre la Línea Municipal o divisorias entre predios.

A) Plano inferior de vigas o intradós de los arcos, cuando un muro se apoye sobre bases no ubicadas sobre pilares u otros elementos :

Para el caso del inciso A) : treinta centímetros (0.30 mt.).
Para el caso del inciso B), C) y E) : sesenta centímetros (0.60 mt.).
Para el caso del inciso D) : un metro (1.00 mt.).

Se entiende que, en todos los casos las profundidades mínimas de cimiento suponen que los apoyes queden sobre suelo apto para fundar.

Las zapatas de los cimientos pueden avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la Línea Municipal hasta tres metros (3.00mt.) contados desde el nivel del cordón, debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

15.3 SITUACIÓN RELATIVA DE CIMIENTOS

A) Bases a diferentes cotas.

Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive, o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles o a distintos niveles de las bases de estructura adyacente, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

A) Bases próximas a sótanos o excavaciones.

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos o sótanos o excavaciones.

Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no puede distar del muro o parámetro de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación puede ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

15.4 BASES DE DISTINTOS MATERIALES

A) Bases de hormigón simple.

Puede usarse el hormigón simple cuando el espesor de la base es de veinte centímetros (0.20 mt.), como mínimo después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán las líneas de talud inclinado no menos de 60° respecto de la horizontal. El ancho no será inferior al de muro o pilar que soporte.

A) Bases de albañilería.

Las bases de un pilar o de un muro de espesor mayor de diez centímetros (0.10 mt.), será ensanchada por lo menos en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zapatas tendrán una altura mínima de cuatro (4) hiladas de ladrillos comunes y tres (3) hiladas de ladrillos prensados o de máquinas.

A) Pilares de cimientos.

Un pilar para cimiento tendrá una dimensión transversal mínima de sesenta centímetros (0.60 mt.), y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería u hormigón.

15.5 PILOTAJE

A Generalidades sobre pilotaje :

El pilote será mantenido en perfecta situación durante la hinca. Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es hincado con una dirección longitudinal divergente en más del 2 % de su largo, al proyecto del cimiento debe ser re-calculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas debiendo hincarse pilotes adicionales si fuera necesario. La capacidad máxima de trabajo de todo pilote, debe ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección a su eje longitudinal.

El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación del Departamento Técnico, el que puede

supeditarlo a la hinca y prueba de un pilote de ensayo. Asimismo, el Departamento Técnico tiene la facultad de exigir el sistema que según su juicio concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya las molestias.

B Materiales para la ejecución de pilotes :

El pilote será mantenido debajo del nivel inferior permanente del agua subterránea. Por excepción no se aplicará esta exigencia a los casos previstos en los reglamentos Técnicos Especiales.

Pilotes de hormigón : Un pilote previamente fabricado moldeado antes de su hinca, debe ser proyectado para permitir su transporte. La armadura del pilote, estará protegida por un recubrimiento no inferior a tres centímetros (3cms.).

CAPÍTULO 16

DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN

16.1 GENERALIDADES SOBRE ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN

16.1.1 NORMAS PARA EL CÁLCULO DE LAS ESTRUCTURAS

- A) Los coeficiente admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y madera; las sobrecargas para techos y entresijos de diferentes locales según su destino; los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad, serán los que establecen en los Reglamentos Técnicos.
- A) La elección del procedimiento de cálculo es libre, siempre que no contradiga disposiciones del presente CÓDIGO.
En caso de usarse fórmulas nuevas se hará constar su procedencia y justificación, las que merecerán la aprobación de la Oficina Técnica.
- A) Todo cálculo de un sistema debe formar un conjunto integral, no se permite adoptar valores de otros proyectos.
- A) En lo posible, cada una de las partes de un sistema tendrá el mismo grado de seguridad.

16.1.2 CONSERVACIÓN DE LOS LÍMITES DEL PREDIO EN ESTRUCTURAS

La estructura resistente debe apoyarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

Un muro divisorio con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes.

Los muros privativos contiguos o predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

16.2 DETALLES O CONSTRUCTIVOS DE LAS ESTRUCTURAS

16.2.1 PINTURA DEL ACERO ESTRUCTURAL.

Toda pieza de acero que se emplee en una estructura; salvo en el Hormigón armado y que no esté de albañilería u hormigón, debe llevar una mano de pintura anti-óxido.

16.2.2 VIDRIO ESTRUCTURAL Y DE PISO.

El vidrio estructural y de piso, tendrá dimensiones no mayores que treinta centímetros (0.30 mt.), de lado y capas de soportar la sobrecarga prevista para la estructura donde está ubicado.

Los vidrios serán perfilados cuando se incluyen dentro de los soportes de hormigón armado. En caso de que los vidrios apoyen en estructura metálica, esta será ejecutada con perfiles especiales al efecto. Las juntas entre paños, o paño y solado, a techo, serán tornadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

16.2.3 USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

Una estructura existente, construida según las disposiciones vigentes en el momento de su creación puede ser usada en obra nueva si está en buenas condiciones, si queda con tensiones de trabajo admisible, si tiene su cimentación conforme a este CÓDIGO.

CAPÍTULO 17

DE LOS MUROS

17.1 GENERALIDADES DE LOS MUROS

A) Protección de los muros contra la humedad :

En todo muro es obligación colocar una capa aisladora hidrófuga horizontal, para preservarla de la humedad de la tierra y que servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

La capa hidrófuga si situará una o dos hiladas más arriba del suelo, dicha capa se unirá en cada parámetro con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.

Cuando a un muro de contención, donde un parámetro está en contacto la tierra y el desnivel entre solados o en terreno y solado contiguo exceda de un metro (1.00 mt.), se interpondrá un aislamiento hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

A) Traba de muros :

La traba entre ladrillos, sillería o mampuesto debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas.

La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes, debe hacerse hilada por hilada de modo de conseguir un empotramiento perfecto. La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse por lo menos cada seis (6) hiladas y con una penetración no menor que medio largo ladrillo

A) Anclaje de muros :

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos, se anclarán a las columnas mediante grampas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí de no más de cincuenta centímetros (0.50 mt.).

A) Encadenados de muros :

A un muro cuyo cimiento lo constituyen : Emparrillados, pilotines, entramados de madera, y no se apoye directamente sobre el suelo, se le atará de un encadenamiento o viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas encontradas, tendrá un encadenamiento de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

A) Sostén de los muros durante su construcción .

Un muro durante su construcción, no debe erigirse aisladamente sin sostenes, a más de seis (6) metros de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente quince (15) metros, salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

A) Pilares y pilastras :

Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza y cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada de la proporciones que se establecen en los Reglamentos Técnicos.

No se debe efectuar canalizaciones, huecos, o recortes en un pilar ni en una pilastra de sostén.

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel y sus apoyos penetrarán veinte centímetros (0.20 mt.), en los pies derechos de las aberturas.

A) Recalce de muros :

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.

Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos, no menos que el espesor del muro a recalzar, estos tramos tendrán un frente no mayor de un metro cincuenta centímetros (1.50 mt.), y serán ejecutados con mezcla de cemento de las proporciones establecidas en los Reglamentos o Normas Técnicas.

17.2 MUROS DIVISORIOS

17.2.1 MATERIAL, ESPESOR Y REBAJES EN MUROS DIVISORIOS :

Un muro divisorio entre predios que en cualquier punto encierre partes cubiertas debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o en piedra. El espesor de un muro divisorio debe ser de treinta centímetros (0.30 mt.).

A Muros de 0.30 mt. de espesor.

X cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.

X canaletas de no más de cinco centímetros (0.05 mt.) de profundidad para alojar tuberías de agua, gas, electricidad y calefacción.

B Muros de 0.20 mt. de espesor.

X Se permitirán solamente cuando sean propios al predio.

17.2.2 CERCAS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS :

Pueden construirse en albañilería o madera de cualquier espesor siempre que :

A Tenga no más de dos metros (2.00 mts.) de altura medidos desde el predio más elevado.

B Tenga a distancia no mayores que tres metros (3.00 mts.), pilares o pilastras que con el muro forme secciones de treinta por treinta centímetros (0.30 x 0.30 mt.) o bien, atrás, estructuras de resistencia equivalente.

C Casos especiales :

1 En las zonas residenciales donde fuera obligatorio el retiro de las fachadas para formar jardín al frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, las cercas divisorias deben realizarse igual a la exigida sobre la Línea Municipal, caso contrario podrá realizarse en setos vivos.

2 En la zona de expansión de la ciudad, los cercos divisorios podrán ser realizados con cuatro (4) hilos de alambre tomados a postes de madera duros.

17.2.3 REPARACIÓN DE MUROS DIVISORIOS :

Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga i/o revoque o deterioro que, de algún modo afecta a un muro divisorio como consecuencia de una obra, debe ser reparado de acuerdo con reglas del buen arte, inmediatamente después de producido.

17.3 MUROS DE CERCA EN EL INTERIOR DE UN PREDIO

Un muro de cerca en el interior de un predio no rebasará los dos metros (2.00 mt.) de altura medidos desde el suelo o solado más elevado.

17.4 CÁLCULO DE MUROS

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más del cincuenta por ciento (50%) de su carga admisible.

Un muro de contención debe tener durante su ejecución barbacanas a nivel del suelo más bajo, que faciliten el drenaje del agua. En casos de muros con sobrecarga lateral, se debe justificar su espesor mediante un cálculo de resistencia.

17.4.1 MUROS EXISTENTES.

No se permitirá la sobre elevación en altura de muros existentes, para construir sobre ellos pisos altos cuando:

* no tengan suficiente solidez a juicio de la Oficina de Obras o,

* Cuando no se ajusten sus dimensiones de cimientos y capa aisladora a las disposiciones de este Reglamento.

CAPÍTULO 18

DEL PISO Y CONTRAPISO

18.1 OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR PISO SOBRE EL TERRENO

Bajo los pisos de todo edificio que se construya, modifique o refaccione, deberá construirse sobre el suelo contrapiso de hormigón de espesor mínimo de ocho centímetros (0.08 mt.). Los pisos de los locales cubiertos no pueden ser de tierra, pudiendo ser de mosaico, losa, losetas, o materiales adecuados a su fin. En casos muy especiales y por necesidades industriales se permitirá piso de tierra.

18.2 LIMPIEZA DEL TERRENO DEBAJO DE LOS CONTRAPISOS.

Ante de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando toda la tierra negra, o bien cargada de materia orgánicas, basuras o desperdicios, además se cargarán hormigoneros o cuevas de roedores. Los pozos negros que se hallen, se desafectarán y rellenarán según las exigencias de Obras Sanitarias de la Nación (o.s.n.).

18.3 CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO Y DEBAJO DE SOLADOS DE MADERA

El solado de madera estará distanciado del contrapiso, no menos de veinte centímetros (0.20 mt.). La superficie de este, como asimismo la de los muros comprendidos entre contrapisos y solados, se revocarán con una mezcla hidrófuga. La mezcla hidrófuga aplicada a los muros rebasará la capa hidrófuga horizontal de los mismos y se cuidará que haya un corte o separación respecto del revoque del paramento para impedir el acceso de la humedad. El espacio debajo del solado será limpiado perfectamente y comunicado con el exterior mediante dos o más aberturas de ventilación ubicadas en paredes opuestas. Los espacios debajo de los solados deben comunicarse entre sí en las bocas de ventilación se colocarán rejillas o tejidos metálicos con mallas de un centímetro (0.01 mt.), de lado como mínimo.

CAPÍTULO 19

OBRADOR

Al inicio de una obra y a los efectos de acopiar los materiales de construcción para la misma, se podrá

Para acceder al Certificado Final de Obra de la construcción principal, de la obra deberá desmontarse el obrador en su totalidad.

Si se optará por su permanencia cambiando su destino (siempre y cuando cumpla con las reglamentaciones y exigencias vigentes), deberán presentarse planos de relevamiento.

CAPÍTULO 20

DE LOS TECHOS

20.1 CLASIFICACIÓN

- A) Cubierta transitable : Se permitirán realizar techos transitables con destino de : balcones, terrazas, expansiones, patios. Deberán poseer un cerramiento perimetral de una altura no menos de noventa centímetros (0.90mt.).
Deberá preveerse el uso de materiales aislantes, pendientes y desagotes pluviales necesarios.
La superficie de esta cubierta no deberá exceder del cinco por ciento (5%), de la superficie total proyectada en el predio.
- A) Cubiertas no transitables : Deberán construirse con pendiente, la cual se definirá para cada área, no importando el número de faldones.
Los que posean declive hacia la Línea Municipal, deberán tener aleros de una proyección no inferior a ochenta centímetros (0.80 mt.).

20.2 DESAGÜES

En cualquier tipo de cubierta, las agua pluviales deberán escurrir libremente hacia el o los desagües, debiendo evitar su caída a la vía pública, predios linderos o muros divisorios medianeros.

Las tuberías de bajada serán capaces de recibir el agua y conducir las rápidamente sin que realcen las colectoras; las canaletas paralelas o ejes divisorios, deben estar separadas de estas, a una distancia no inferior a cuarenta centímetros (0.40m), medidos desde el eje hasta el borde más próximo de la canaleta y el muro con una contra pendiente igual al techo.

En el caso de libre escurrimiento hacia el propio terreno podrá no exigirse lo detallado en el párrafo anterior, siempre y cuando dicho escurrimiento sea normal los ejes divisorios y Línea Municipal y se halle menos a tres metros (3.00m) de los mismos.

20.3 MATERIAL DE LA CUBIERTA DE TECHOS

La cubierta de un techo sobre locales habitables, será ejecutada con material impermeable imputrescible o incombustibles. Todos los materiales a utilizar para cubiertas de techos deberán estar consignados en los cortes de los planos generales, y por lo tanto sujeto a la aprobación de la Dirección de Obras Particulares del Municipio.

20.4 PENDIENTES DE LAS CUBIERTAS DE TECHOS

La inclinación de un techo se determinará para cada área del ejido, dicha magnitud se expresará en grados sexagesimales y deberá ser respetada en la cubierta principal y en las secundarias. Deberá preveerse la colocación de corta nieves metálico.

- A) Cubierta principal : Sin importar el número de faldones o quiebres ocupará por lo menos el ochenta por ciento (80%), de la proyección cenital de la planta de techos, en cualquier caso la pendiente mínima será de 30°.

- A) Cubierta secundaria : Sin importar el número de faldones o quiebres, ocupará hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la proyección cenital de la planta de techos, pudiendo cubrir lucarnas (de un faldón como mínimo), galerías u otro locales habitables.
En el caso de estas cubiertas se podrá optar por la utilización de una pendiente menor a la indicada para el área, no debiendo ser inferior a diez grados (10º), en ningún lugar del ejido.

20.5 REMATES DE CONDUCTOS

El remate de un conducto debe facilitar su tiraje del conducto y puede ser fijo, rotativo o perfilado de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

Quedando por definir por la Oficina Técnica la resolución del remate que da respecto a los predios linderos.

20.6 CONSTRUCCIÓN Y CHIMENEAS Y CONDUCTOS, PARA EVACUAR HUMOS Y GASES DE COMBUSTIÓN.

Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en : albañilería de ladrillos o piedras, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal u otro material aprobado para cada uso.

Un conducto o cañon de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente humos y gases de combustión de varios hogares pero solo en aquellos casos en que el húmero colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.

Todo caño de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza. Las chimeneas o conductos deberán tener paredes de ladrillos de quince centímetros (0.15 mt.), de espesor como mínimo, revestidas en material refractarios de no menos de seis centímetros (0.06 mt.), de espesor.

En caso de ser de hormigón armado tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de cuatro centímetros (0.04 mt.), la protección interior también se deberá hacer de ladrillo refractario.

Las chimeneas para hogares y estufas comunes a viviendas, siempre que sean de baja temperatura, pueden ser de tubos de cerámica, cemento, fibro-cemento o similares de paredes que tengan un centímetro (0.01 mt.), de espesor como mínimo. El cañon de estas chimeneas no requiere forro refractarios. La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de un modo de evitar resaltos internos.

CAPÍTULO 21

DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO

CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO.

Para la construcción de panteones, monumentos, bóvedas, sepulcros, etc., regirá lo dispuesto en este REGLAMENTO para la edificación en general en cuanto es pertinente. Se rechazarán los planos e impedirán la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuyas formas artística no responda a la seriedad ni decoro.

La profundidad máxima que se permitirá en la excavación del terreno en bóvedas y panteones será de tres metros (3.00 mts.). Los panteones y bóvedas tendrán la altura máxima de cuatro metros (4.00 m.t.s.), pudiendo sobre-elevarse solamente motivos alegóricos decorativos.

Pueden solo permitirse cornisas sobre elevadas de dos metros cincuenta centímetros (2.50mts.), sobre el nivel de vereda. Los frentes se revocarán con materiales adecuados y colores en ambientes con el lugar, previamente se solicitará autorización Municipal.

El adquiriente de terrenos para bóvedas o panteón, esta obligado a presentar los planos dentro de los sesenta días de acordado el terreno y, a comenzar la obra dentro de los treinta días de aprobados los planos. De no comenzar la obra quedará caducada la concesión atorgada.

Las veredas perimetrales de bóvedas, panteones, etc., sobre sepulturas quedan eximidas de la presentación de planos y demás trámites, debiendo solicitar autorización y abonar los derechos que correspondan.

Las alturas de las lápidas sobre el nivel de vereda será de cuarenta centímetros (0.40 mt.), debiendo recuadrarse con mampostería la sepultura de un ancho de setenta centímetros (0.70 mt.), por un largo de dos metros(2.00 m.t.s.).Las cruces monumentos podrán sobre elevarse hasta la altura de un metro veinte centímetros (1.20mts.).

CAPÍTULO 22

DE LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

22.1 CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación de revoques y pinturas.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado. La infracción a este artículo se aplicará según la ORDENANZA IMPOSITIVA, sin perjuicio de hacer ejecutar las obras por vía administrativa y a costo del propietario.

22.2 EDIFICIOS EN PELIGRO DE DERRUMBE

Cuando un edificio a parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe se notificará al propietario o en su defecto al inquilino de los trabajos que deberán realizar y el plazo de ejecución de no efectuarse los mismos se procederá a la clausura del edificio y LA MUNICIPALIDAD, hará ejecutar los trabajos necesarios a fin de evitar peligros.

El costo de estos trabajos además de la multa que se fije, deberá ser abonado por el propietario antes de la habilitación de la propiedad, previa inspección de la Oficina Técnica.

CAPÍTULO 23

INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO

LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN deberá arbitrar los medios necesarios, conjuntamente con las instituciones que correspondieren, para legislar acerca de los siguientes temas y a los que a su juicio pudieran anexarse :

- A) Prevención contra incendios.
- B) Barreras arquitectónicas (Discapacidad).
- C) Instalaciones termo-mecánicas, eléctricas, sanitarias y especiales.
- D) Estructuras.
- E) Seguridad industrial

CAPÍTULO 24

INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS A LAS NORMAS EMANADAS DEL PRESENTE CÓDIGO

La Comisión Permanente del Código de Edificación deberá opinar acerca de :

- X Infracciones.
- X Gravedad de faltas.
- X Graduación.
- X Sanciones.



Municipalidad de Aluminé
Provincia del Neuquén

Dichos estudios deberán ser realizados conjuntamente con :

X Secretaría de Obras Públicas.
X Secretaría de Gobierno.

X Intendente

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

MUNICIPALIDAD DE ALUMINÉ

ORDENANZA Nro. 034/02

DECRETO DE PROMULGACIÓN Nro. 178/02

AÑO 2002

CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN

MUNICIPALIDAD DE ALUMINÉ

ORDENANZA Nro. 105/03

AÑO 2003