

**CODIGO URBANO Y DE EDIFICACION DE JUNIN DE LOS ANDES
ORDENANZA N° 237**

PROLOGO

La presente Ordenanza, denominada "CODIGO URBANO Y DE EDIFICACION" que sanciona y promulga en la fecha el Honorable Concejo Deliberante de Junín de los Andes, tiene los siguientes objetivos:

OBJETIVOS

1. Asegurar la preservación y mejoramiento del medio ambiente mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, proscribiendo las acciones degradantes, protegiendo bosques, previniendo la erosión y preservando las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico y turístico, a fin del uso racional de los mismos.-

2. Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación de los valores ambientales.-

3. Orientar el desarrollo de Junín de los Andes dentro de una definida estructura urbana estableciendo una adecuada zonificación, determinando con claridad el carácter y funcionalidad de las distintas zonas, como también la distribución y la densidad de edificación y población de cada una de ellas, facilitando sus interconexiones.-

4. Lograr adecuadas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos ambientales y climáticos, y prevenir la destrucción de edificios y pérdida de vidas humanas causados por eventuales acciones sísmicas y climáticas.-

Con el propósito de conseguir el cumplimiento de los objetivos enunciados, esta Ordenanza reglamentará todo asunto relacionado con:

- La preservación de los eco-sistemas
- El diseño urbano
- El diseño arquitectónico
- Las técnicas y métodos constructivos

SECCION I
TITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

NORMAS INTEGRANTES - ALCANCES

1.1. NORMAS INTEGRANTES

Se agregan a este Código y son parte integrante del mismo:

- a) Las Normas Argentinas para Construcciones Sismorresistentes Reglamento IMPRES CIRSOC 103-Partes I, II, III y modificaciones que se editaren en el futuro.
- b) El Reglamento para Instalaciones Sanitarias de Obras Sanitarias de la Nación.
- c) El Reglamento para Instalaciones Eléctricas editado por la Asociación Argentina de Electrotécnicos.
- d) El Reglamento para Instalaciones de Gas, producido por la Empresa Gas del Estado.
- e) Las normas contra incendio de la Dirección de Defensa Civil y/o de la División Bomberos de la Policía de la Provincia.
- f) El Código Civil Argentino, en su articulado respecto a la construcción y medianeras.
- g) La Ley Provincial N° 708 - Ley Provincial N° 1670.
- h) Normas para Instalaciones Telefónicas de ENTEL.

1.2. ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico en el ejido de Junín de los Andes.

1.3. PRESCRIPCIONES MINIMAS

Las prescripciones de este Código constituyen exigencias mínimas, por lo tanto no eximen a los responsables de una obra de incrementarlas cuando las características del proyecto o del terreno y zona de implantación así lo aconsejen. Toda entidad privada o pública provincial, nacional o autárquica tiene conocimiento de este Código y no puede alegar ignorancia del mismo ni de ninguna norma en el contenido.

1.4. SITUACIONES NO CONTEMPLADAS

Para cualquier situación o circunstancia no contemplada en este código, el Honorable Concejo Deliberante, resolverá al respecto.

CAPITULO 2 ACTUALIZACION DEL CODIGO

A efectos de mantener la eficacia de este Código y actualizarlo de acuerdo con las nuevas situaciones urbanas o edilicias que se produzcan por el transcurso del tiempo y con las experiencias adquiridas durante su aplicación, créase con carácter permanente y ad-honorem la Comisión del Código Urbano y de Edificación, cuya función será de: Asesoramiento técnico al Honorable Concejo Deliberante.

2.1. COMISION DEL CODIGO URBANO Y DE EDIFICACION

2.1.1. Integración

La Comisión estará integrada por:

- a) Un Delegado del Departamento Ejecutivo
 - b) Dos Delegados del Honorable Concejo Deliberante - 1 por mayoría 1 por minoría.
 - c) Un Delegado de la Sección Arquitectura de la Oficina Técnica Municipal, quien actuará como Presidente.
 - d) Un Delegado de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Provincia.
 - e) Un Delegado del Colegio Regional N° 3 de Arquitecto del Neuquén Ley 1670.
 - f) Un Delegado del Consejo Profesional de la Ingeniería, Agrimensura y Geología del Neuquén Ley 708/1671. De acuerdo con la índole de los asuntos a tratar, esta Comisión podrá ampliarse con otros informantes o asesores.
 - g) Delegados de las organizaciones legítimamente constituidas de las fuerzas vivas, interesadas en los temas a tratar, con el correspondiente mandato de sus representados.
 - h) Un Delegado de la Dirección de Bosques Provinciales.
 - i) Asesor Letrado Municipal o de la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- Los Delegados indicados en los incisos c),d) y e),deberán poseer título de Arquitectos, Ingenieros o Maestros Mayores de Obra o similar.

2.1.1 Reglamento Interno

La Comisión Asesora elaborara un Reglamento interno.

2.1.3. Lugar de Reunión - Actas

Las reuniones se realizarán en la Municipalidad de Junín de los Andes. El temario será exclusivamente el que figure en la Orden del Día. Se labrará un Acta de cada reunión entregando copias de la misma, firmadas a los miembros presentes y enviando por vía postal las correspondientes a los ausentes.

2.1.4. Reuniones

Las dudas y dificultades que resultaren de la interpretación de este Código podrán ser resueltas por los miembros indicados en : a), b), y c) previa consulta verbal con los restantes miembros. Lo que aquellos resolvieren, deberá ser comunicado dentro de los tres días subsiguientes a los restantes miembros.

Toda modificación, ampliación o actualización del Código será motivo de reunión de la Comisión, por convocatoria efectuada fehaciente mente por el presidente a cada miembro, con una antelación de por lo menos 30 (treinta) días.

CAPITULO 3 TERMINOLOGIA

3.1. IDIOMA NACIONAL - SISTEMA METRICO

Toda documentación a presentar, referida a este Código, deberá ser escrita en idioma nacional, salvo tecnicismos que no tengan traducción a nuestra lengua.

Asimismo es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal y sus derivadas en fuerza, energía, calor, etc.

Cualquier documentación que deba presentarse, escrita en idioma extranjero, deberá acompañarse con su respectiva traducción al nuestro, como también deberá consignarse las equivalencias de unidades extrañas a la del sistema decimal mencionado.

3.2 DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS

A los efectos de la correcta interpretación de palabras y expresiones empleadas en este Código, los que a continuación se detallan tienen el siguiente significado:

3.2.1. RELATIVOS AL USO

Uso

El uso es el propósito o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura en el diseñados, construidos, ocupado, utilizados o mantenidos, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en la zona.

Uso Predominante

El que, señalándose como preferencial para una determinada zona, la caracteriza, y por consiguiente, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

Uso Complementario

El que considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, incluso lo convalida, y por ende, en principio, se permite en general.

Uso Condicionado

El que, pudiendo ser incompatible con el uso dominante y/o complementario, solo podrá efectuarse previa autorización especial tendiente a verificar principalmente que no afecte las características de la zona y que se cumplimente determinadas restricciones al dominio establecidas legalmente.

Uso Admisible Especial

El que sin pertenecer a las categorías que abarcan los usos predominantes y/o complementarios, podrá ser autorizado por razones especiales que justifiquen su localización, a juicio de la Municipalidad.

Uso no Conforme

Cualquier actividad que se desarrolla en la parcela al momento en que este Código tenga vigencia y que no cumpla las normas del mismo, según la zona que esta ubicada.

3.2.2. RELATIVOS A LA EDIFICACION

Ampliar

Modificar el edificio aumentando el volumen edificado; modificar una instalación aumentando lo existente.

Reconstruir

Edificar de nuevo y en el mismo lugar, lo que ha sido demolido, rehacer una instalación.

Refaccionar

Ejecutar obras de conservación utilizando la misma o distintas clases de materiales, sinónimo "reparación".

Reformar

Modificar un edificio sin aumentar el "volumen edificado", modificar una instalación sin aumentar la existente, sinónimo "remodelar".

Transformar

Cambiar el uso o destino de un edificio, parcial o totalmente, con o sin la ejecución de obras o instalaciones.

3.2.2. RELATIVOS AL TERRENO

Cota de Parcela

Cota de nivel del cordón mas el suplemento que resulta por la construcción de la vereda, en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

Cota del Terreno Natural de la Parcela

Nivel natural medido en el punto medio de la parcela.

Línea Municipal

L.M. Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública. Toda parcela debe tener acceso a esta vía pública.

Línea Municipal de Ochava:

L.M.O., retiro obligatorio de esquina, cuya línea es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos (2) líneas municipales concurrente, gravado de servidumbre y cesión forzosa. Cuando el ángulo mencionado es igual o mayor que 135° se prescinde de la L.M.O.

Línea de Edificación

La que resulta de aplicar las disposiciones sobre retiros de frente.

Parcela

Area dividida de terreno, designada como tal en planos registrados por la autoridad competente. Sinónimo "Lote".

3.2.4. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

Altura Máxima

Se entiende por tal la medida vertical tomada en el punto de la "cota del terreno natural de la parcela" desde esta al punto más alto de la cubierta terminada de un edificio. Excluido el tanque de agua si este fuera construcción exterior o independiente.

Altura de la Fachada

Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea municipal o retiro, a partir de la cota de la parcela.

Fachada Principal

Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen externo hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal o con la de retiro obligatorio.

Edificio

Cualquier estructura construída para cubrir o albergar personas, animales o bienes de cualquier clase, y que este fija al suelo.

Superficie Cubierta

Suma total de las áreas cubiertas de un edificio en cada planta, piso o nivel, definidas por los parámetros exteriores y los entrepisos. Los balcones y aleros de mas de 0,60 mts de saliente, se computan en la planta sobre la que se proyectan.

3.2.5. RELATIVOS A LAS VIAS DE CIRCULACION

Vía Pública

Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda, paso abierto al tránsito público, que conforman el sistema circulatorio.

Vías Primarias de circulación

Las de vinculación urbana entre distintos sectores del ejido. Ancho mínimo 30 m. calzada, mínima 9 m., y 2 veredas de 5 m., 2 m. de cantero y 3 m., de acera.

Vías Secundarias de Circulación

Las que posibilitan la distribución y dispersión del tránsito vehicular en los sectores. Ancho mínimo 15 m. (9 m. de calzada y 2 m veredas de 3 m. cada una.

Vías Terciarias de Circulación

Las que posibiliten el acceso vehicular y/o peatonal a las unidades habitacionales. Ancho mínimo 12 m. (calzada 6 m. y veredas de 3 m., cada una).

Calzada

Franja de la vía pública destinada a circulación vehicular.

Vereda

Franja de la vía pública destinada a circulación peatonal. Sinónimo "acera".

3.2.6. RELATIVOS A LA OCUPACION DEL SUELO

Factor de Ocupación Total

FOT: es la relación entre la suma de las superficies construidas de todas las plantas integrantes de un edificio y la superficie de la parcela y expresa el total de superficie cubierta en metros cuadrados que es posible construir en la parcela.

Factor de Ocupación del Suelo

FOS: es la relación entre la superficie edificada del terreno y la superficie de la parcela y expresa la superficie de suelo que es posible ocupar.

3.2.7. RELATIVO A LA SUBDIVISION DE TIERRAS

Simple Subdivisión

Cualquier clase de fraccionamiento de tierras en lotes o parcelas, que no requiera apertura de nuevas vías públicas.

Urbanización

La subdivisión que conforme con las Disposiciones de este Código requiere la apertura de nuevas vías públicas con sus respectivas obras de arte, infraestructura de servicios, previsión de espacios verdes y para reserva fiscal y en

general todo fraccionamiento de tierras, cuando los lotes resultantes superen el numero de diez (10) o se fraccionen superficies mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Espacios Verdes

Superficie de una subdivisión o urbanización destinada a espacios libres forestados para la recreación activa o pasiva, de dominio público.

Reserva Fiscal

Es la superficie de una subdivisión o urbanización, destinada a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicación y recreación.

3.3. ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

H.C.D. Honorable Concejo Deliberante

D.E.M. Departamento Ejecutivo Municipal
O.T.M. Oficina Técnica Municipal
D.G.D.U. Dirección General de Desarrollo Urbano
R.I.C. Reglamento IMPRESS - CIRSOC I03
A.P.A. Administración Provincial del Agua
E.P.E.N. Ente Provincial de Energía de Neuquén
L.M. Línea Municipal
L.M.O. Línea Municipal de Ochava
L.E. Línea de Edificación
F.O.S. Factor de Ocupación del Suelo
F.O.T.= Factor de Ocupación Total

SECCION I
TITULO 2
NORMAS ADMINISTRATIVAS
CAPITULO 4
PERMISOS Y AVISOS DE OBRAS

4.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA

Los trabajos que a continuación se mencionan, no podrán ser comenzados sin tener la constancia de "Obra Autorizada" expedida por la Municipalidad:

- a) Construcción nuevos edificios;
- b) Ampliar, refaccionar o modificar los ya construidos, parcial o totalmente;
- c) Cambiar, refaccionar o modificar estructuras de techo;
- d) Efectuar cualquier obra o instalación que requiera estructura resistente y que por sus dimensiones y aspecto afecte la estética;
- e) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y/o de inflamables, e instalaciones sanitarias y de gas en la vía pública;
- f) Ejecutar demoliciones;
- g) Ejecutar desmontes y excavaciones;
- h) Ejecutar nuevas construcciones en el cementerio, ampliar o refaccionar los existentes;
- i) Ejecutar urbanizaciones o simples subdivisiones;
- j) Cualquier trabajo no incluido en los anteriores ni en 4.2. que requiera la colocación de una valla provisoria al frente y permiso de ocupación de la acera.
- k) Instalar anuncios luminosos, aparatos, proyectores, vitrinas, toldos, carteleras y anuncios simples que requieran estructuras.

La solicitud se presentara con sellado de Ley y especificara:

- Nombre y apellidos del propietario; del profesional.
 - Indicación de los trabajos a realizar.
 - Individualización del terreno: ubicación, croquis de la manzana, orientación, distancia a una esquina, denominación catastral.
 - Si la solicitud es para construir edificios nuevos, se hará en el formulario correspondiente, solicitando además determinación de línea municipal y nivel de vereda, elementos que obligatoriamente deben ser fijados por el Municipio en todos los casos.
- Las solicitudes serán firmadas por el propietario o su apoderado por escritura pública.

4.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

Los siguientes trabajos solo requieren Aviso de Obra:

- a) Construcción y/o refacción de aceras;
- b) Cambio de material de cubierta de techos;
- c) Terraplenes y rellenados de terrenos;
- d) Cambio de cercos del frente y linderos;

e) Ejecuciones de instalaciones para gas o combustibles líquidos en edificios existentes.

Antes de comenzar los trabajos, el propietario recabará de la Municipalidad la pertinente autorización.

4.3. OBLIGATORIEDAD DE PRESENTACION DE SOLICITUD

Es obligatoria la presentación de la solicitud de Permiso de Obra y la documentación correspondiente, para todo ente privado o público, provincial, nacional, o autárquico que realice obra en el ejido de Junín de los Andes, sea en forma directa o indirecta.

La presentación y la construcción se ajustarán a las disposiciones de este Código y los pagos de derechos de edificación se determinarán de acuerdo con el Código Tributario y la Ordenanza Tarifaria.

Las obras que se inicien sin haber cumplimentado con las disposiciones precedentemente enunciadas serán paralizadas hasta que ello haya sido cumplido, y sancionados los responsables actuantes. Si la situación se prolongase por más de tres (3) meses, podrá la Municipalidad ordenar la demolición de lo ejecutado o realizar la demolición por administración o coste y costas a cargo del propietario del terreno o entidad actuante.

CAPITULO 5 DE LA DOCUMENTACION A PRESENTAR

5.1. PARA MODIFICACIONES DE OBRAS EN CONSTRUCCION

a) Si la modificación no altera la estructura del edificio, se presentaran 2 (dos) copias de plano correspondiente al área que se modificará, firmados por el propietario, el proyectista, el director técnico y el constructor.

b) Si la modificación implica alterar la estructura del edificio, se presentará la documentación técnica correspondiente a construcción nueva.

5.2. PARA DEMOLICION DE EDIFICIOS

-Solicitud firmada por el propietario, asumiendo este la responsabilidad por daños emergentes a terceros como así también la de dejar el terreno limpio, libre de escombros y restos de demolición.

-Documentación que acredite la propiedad del inmueble.

-Certificación de libre deuda municipal.

-2 (dos) copias heliográficas del plano de lo que se propone demoler, realizado a escala y firmado por propietario y un profesional habilitado, quien será el responsable técnico de la demolición y en consecuencia la supervisará permanentemente.

5.3. PARA EJECUTAR INSTALACIONES MECANICAS, ELECTRICAS, TERMICAS Y DE INFLAMABLES

a) Externas:

Cuando estas instalaciones se ejecuten en la vía pública serán objeto de tratamiento especial y previo estudio conjunto entre la O.T.M., y el ente proveedor.

b) Internas:

-Solicitud reglamentaria

-Acreditación de la propiedad del inmueble

-Certificación de libre deuda municipal

-2 (dos) juegos de planos, a escala conveniente, con indicación de la instalación a efectuar. Si correspondiese, tendrán "visto bueno" del ente proveedor del fluido.

-1 (uno) plano en tela o papel transparente, similar a los anteriores.

-Cuando la O.T.M. lo solicite:

- * Planos de estructuras
- * Memoria descriptiva
- * Planos de detalles
- * Otros elementos de juicio

Todos los planos y demás documentación técnica serán firmados por propietario, proyectista-calculista y constructor.

5.4. PARA OBRAS MENORES (CON AVISO DE OBRA)

- a) Solicitud reglamentaria
- b) Descripción de los trabajos a realizar
- c) Certificado de libre deuda municipal
- d) Acreditación de la tenencia del inmueble
- e) Según la índole e importancia del trabajo a realizar la O.T.M. podrá

requerir también:

- * Croquis o planos de los trabajos
- * Firma del profesional responsable
- * Conformidad del propietario

5.5. PARA CONSTRUCCION, AMPLIACION Y REFORMAS DE EDIFICIOS

5.5.1. ANTEPROYECTO PARA VISACION PREVIA

1 - Solicitud indicando el proyecto que se propone, firmado por el proyectista.

2 - Otorgamiento de línea y nivel, expedido por la Municipalidad de acuerdo con lo indicado en Cap.15.

3 - Documentación que acredite la propiedad del inmueble.

4 - Certificación de libre deuda, expedida por la Municipalidad sobre el inmueble en cuestión.

5 - Certificado, extendido por profesional idóneo en la materia, donde conste la existencia de amojonamiento del terreno y su replanteo.

6 - La O.T.M. podrá solicitar cuando lo considere necesario 2 (dos) juegos de los siguientes planos firmados por propietarios y proyectista:

a) Plano ecológico del predio en escala 1:100 o 1:200 Cotas o curvas de nivel, referidas a eje de calzada con indicación de pavimento.

Sentido de escurrimiento natural de las aguas.

Especies arbóreas existentes (de valor)

-Excavaciones, desmontes y terraplenamiento a ejecutar.

b) Plano catastral, en escala 1:250, indicando:

-Nombre del propietario

-Ubicación del terreno

-Calle y número

-Datos del fraccionamiento: lote, manzana,

-Nomenclatura catastral

-Siluetas y cálculo de superficie cubierta de cada planta o nivel del edificio.

-La de Planta Baja se dibujará con el terreno con identificación de lotes linderos. El área de doble altura de los locales en dúplex se multiplicará por 1,5

7 - Documentación Técnica.

Dos juegos de planos de arquitectura, que contendrá:

-Plantas con indicación de esquema estructural y retiros.

-Cortes, mínimo dos, se indicarán el perfil del terreno natural y las fundaciones (bases de columnas, zapatas o cimientos de muros y vigas de arrastramiento) acotando sus niveles relativos al terreno natural, como así también los desmontes, excavaciones y rellenos proyectados que deben tener también referencias a un lindero y a la línea municipal.

-Fachada principal y las laterales que sean vistas desde la calle; especificarán materiales y colores a utilizar.

- Escala 1:50
- Planta de techos y desagües pluviales de espacios abiertos.
 - Planilla de iluminación y ventilación

Una vez visada esta documentación, se entregarán al proyectista 1 (uno) de los dos juegos de planos indicados en el punto 6.

5.5.2. PROYECTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Uno de los juegos de planos que el proyectista retiro con la Visación Previa.

a) Plano de estructura, con indicación de la misma (plantas) a nivel de fundaciones, de cada entrepiso y de techo. Si la estructura es de hormigón, se agregaran las losas, vigas, columnas, bases, tabiques, etc., y se volcarán en las respectivas planillas de dimensionamiento y cálculo. Este plano estará firmado también por el calculista y llevará la leyenda "El profesional firmante es único responsable del cálculo de esta estructura".

b) Plano de instalación eléctrica completo y cálculo respectivo, con la planilla de carga, la intensidad total y la protección de circuitos. Si la importancia o complejidad de la instalación lo aconseje, podrá la O.T.M. requerir la firma de profesional especializado.

c) Plano de instalación sanitaria, desagües cloacales y pluviales de acuerdo con las normas O.S.N.

d) Plano de instalación para gas, que será copia del que se presente para su aprobación ante Gas del Estado.

e) Planilla de uso conforme, según modelo entregado por la O.T.M.

5.5.3. NORMAS DE PRESENTACION DE PLANOS

a) Escalas: en general se utilizará escala 1:50 para plantas cuya superficie sea menor de 1.600 Mts² y cuyo lado mayor no sobrepase los 40 m Cuando se superen estas dimensiones, podrá utilizarse escala 1:100. En general la escala elegida para la representación deberá ser de buena calidad expresiva.

b) Carátula: en el ángulo inferior derecho se dibujará la carátula reglamentaria según el modelo fijado por la O.T.M.

c) Dimensiones: serán múltiplos del módulo carátula con un máximo de 6 (seis) módulos en el ancho y 2,5 (dos y medio) de altura.

d) Colores: en el original transparente y en las copias reglamentarias se hará la diferenciación de los materiales empleados, de acuerdo con lo siguiente:

- Mampostería a construir: rojo
- Mampostería a demoler: amarillo
- Hormigón armado: verde
- Madera: sepia o marrón
- Hierro: negro

Estos colores se utilizarán para todas las secciones, sean horizontales (plantas) como verticales (cortes).

e) Plegados: se realizará de modo que quede al frente la carátula.

f) Material y cantidad de planos: para la aprobación definitiva, los planos de: arquitectura, estructura e instalación eléctrica se presentaran en un original en tela o poliéster transparente y 4(cuatro) copias heliográficas línea roja, todos pintados con los colores reglamentarios. El proyectista recibirá 3(tres) juegos de copias de estos planos, con el sello de aprobación. El plano de ecología, en 3 (tres) copias heliográficas; se devuelven 2 (dos).

El plano catastral, en 2 (dos) copias heliográficas que quedan en el Municipio.

Si su tamaño supera las dimensiones del papel "oficio" se presentará también un original en papel transparente vegetal 80/90 grs.

Los planos de instalación sanitaria y para gas en 2 (dos) copias cada uno, quedan en poder de la Municipalidad.

g) Carpetas: La documentación para aprobación definitiva se presentará en una carpeta tapas duras tipo centinela que llevará firmemente adherida en su tapa un módulo de la carátula de los planos, con los datos y referencia que allí se consignan.

CAPITULO 6 TRAMITACIONES Y PLAZOS

6.1. PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos para la aprobación:

- a) 10 (diez) días hábiles para la Visación Previa
- b) 15 (quince) días hábiles para la Aprobación Definitiva.
- c) Cuando sea necesaria la intervención de otros organismos competentes, los plazos anteriores se amplían en la medida que demore dicha intervención.
- d) Los plazos anteriores se interrumpen cada vez que los profesionales intervinientes retiren documentación para corregir, comenzando nuevamente cuando aquella es devuelta.
- e) Una vez obtenida la Visación Previa, los profesionales intervinientes deberán solicitar la definitiva dentro de los 60 (sesenta) días hábiles, salvo motivo fundados y aceptados por la O.T.M.
- f) Si no se verifica el cumplimiento de lo estipulado en el párrafo anterior, se considerará como "Trámite Desistido" y se pasará toda la documentación al Archivo.
- g) Verificado el cumplimiento de lo indicado en (e) y debidamente cumplimentada las observaciones a la documentación técnica que hubiera realizado la O.T.M., esta entregará al proyectista y/o director de obra el juego de planos indicados en 5.5.3.-f) con la constancia de aprobación de los mismos.

6.2. PERMISO DE CONSTRUCCION

El permiso de construcción se concede cuando:

- a) Se hallan abonados los aranceles que fije la Ordenanza Impositiva.
- b) Sea presentada por el propietario, la persona que será el constructor o conductor de la obra acompañando copia del contrato que hubieren celebrado. El constructor deberá firmar toda la documentación técnica de la obra.
- c) Se presente el cuaderno de obra, con hojas triplicadas. En su primera hoja se anotaran los datos de la obra: nombres y domicilio del propietario, proyectista, calculista, director técnico y constructor; número de matrículas profesionales, número de expediente ubicación de la obra; y nombres de los Inspectores y funcionarios de la O.T.M. que podrán intervenir en la obra.

6.3. AUTORIZACION DE OBRA

Cumplido el trámite anterior, la Municipalidad entregará al constructor la certificación de "Obra Autorizada" a efectos de que este de comienzo a los trabajos. En este certificado, además de los datos de identificación de la obra y responsables de la misma, se consignará el plazo de ejecución de la obra, propuesto por el propietario.

6.4. ETAPAS DE CONSTRUCCION

Si la obra se ejecutara en dos o mas etapas, deberá indicarse tal circunstancia en los planos, consignando en plantas, cortes y fachadas, mediante sombreado, rayado oblicuo, etc., cada una de las etapas.

6.5. CADUCIDAD DEL PERMISO

Una vez otorgada la aprobación definitiva del proyecto, la obra deberá iniciarse dentro de los 75 (setenta y cinco) días hábiles siguientes.

Si esto no se verifica, ni hubiere la O.T.M. concedido prórroga de dicho plazo, se pasaran las actuaciones al Archivo, debiendo el propietario abonar los Derechos de desarchivo y ajustarse a las reglamentaciones exigentes.

6.6. OBRAS PARALIZADAS

Se considera obra paralizada aquella en que no se realice ningún trabajo durante mas de 10 (diez) meses.

Cuando una obra, por cualquier motivo, deba ser paralizada, el propietario o el constructor deberán comunicar tal circunstancia a la O.T.M., indicando fecha aproximada de reanudación de las tareas y solicitando, si correspondiere; ampliación de plazos.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá, si considera válidos los motivos, aceptar la solicitud otorgando nuevos plazos mediante Resolución.

Si no se hubiere cumplido con este tramite, la documentación de toda obra paralizada se pasará al Archivo; debiendo el propietario abonar los Derechos de Des-Archivo, que determine la Ordenanza Impositiva vigente.

6.7. REACTIVACION DE EXPEDIENTES

Para reactivar un trámite pasado a archivo se abonará previamente la tasa correspondiente.

C A P I T U L O 7 **DE LOS PROFESIONALES, EMPRESAS, CONSTRUCTORES, ETC.**

7.1. PROFESIONALES

A los efectos de este Código, entiéndase por Profesional a los egresados matriculados en el Consejo de Agrimensura, Geología e Ingeniería del Neuquén Ley N° 708/1671 y aquellos matriculados en el Colegio de Arquitectos del Neuquén Ley N° 1670.

7.2. EMPRESAS CONSTRUCTORAS - CONSTRUCTOR

A los efectos de este Código, entiéndase por Empresa Constructora o Constructor, a toda persona física o jurídica a quien se le encomienda la ejecución de por lo menos el 75% de una obra o trabajos, y que deberá:

a) Proveer los materiales a incorporar a la misma, la mano de obra requerida, el equipo de construcción y efectuar el pago de los mismos.

b) Aportar sus conocimientos y capacidad técnica, motivo por el cual le alcanzan las responsabilidades que señalan el Código Civil y Código Penal Argentino. La Empresa Constructora deberá contar con un representante técnico. Este podrá ser o no titular de la misma.

7.3. CONDUCTOR DE OBRA

Cuando una obra se realiza por el sistema "de administración", vale decir, cuando se realiza por contrato separado, no alcanzando ninguno de ellos al 75% de la obra, se considera que el "Empresario" es el mismo propietario, quien en consecuencia deberá ser habilitado para ello por un técnico, quien será el "Conductor de la Obra" y deberá:

- a) Conseguir los materiales a incorporar a la obra.
- b) Conseguir la mano de obra requerida.

c) Asesorar al propietario en todo los aspectostécnicos, y realizar la dirección técnica. A su vez el propietario deberá proveer al pago de todo ello. Pueden ser Conductores de Obra, además de los profesionales mencionados en 7.1., los egresados con título secundario de nivel superior, de las Escuelas Técnicas dependientes del CONET o de las Universidades, y habilitados por el Consejo Profesional Ley N° 708/1671. Los Conductores de Obra pueden proyectar, conducir y dirigir obras dentro de las limitaciones y categorías que establece el presente Código.

A los efectos de este Código, aunque no se lo explicita, todo aquello que alcance el "constructor" - o empresa constructora - alcanza también al "conductor de la obra" puesto que ambos configuran al "ejecutor" de la Obra.

7.4. FUNCIONES

7.4.1. PROYECTISTA - CALCULISTA

Entiéndase por Proyectista al profesional autor del proyecto, y por calculista al profesional que ha realizado el cálculo de las estructuras o de una instalación.

7.4.2. DIRECTOR TECNICO

Es el profesional encargado de asesorar técnicamente al propietario y vigilar, en su representación, el buen cumplimiento del contrato por parte del Constructor. La función del Director Técnico puede ser compatible con la del Proyectista (o ser la misma persona), contraponiéndose en cambio con la función del Representante Técnico. La índole de la vinculación Propietario-Conductor de obra como también lo específico de las tareas de este último, hacen que su figura comprenda la del Director Técnico. Sólo pueden ser Directores Técnicos los profesionales mencionados en 7.1., con las siguientes limitaciones:

a) Para la Edificación:

1- Arquitectos - Ingenieros en Construcciones.

2- Ingenieros Civiles.

b) Para Hormigón Armado:

1- Ingenieros en Construcciones-Ing. Civiles.

2- Arquitectos

3- Los Maestros Mayores de Obra que posean el título de "Especializado" que otorga el Instituto Superior de la Nación.

c) Para las Instalaciones:

1- Ingenieros especialistas (según la instalación).

2- Ingenieros en construcciones.

3- Arquitectos.

7.4.3. AUXILIARES

Son considerados: los instaladores sanitarios, electricistas, cloaquistas y gasistas.

Deberán ser idóneos en sus funciones.

7.5. CATEGORIA DE CONSTRUCTORES - CONDUCTORES DE OBRA

a) 1ra. Categoría:

Los Arquitectos, Ingenieros en Construcciones e Ingenieros Civiles, Los Ingenieros Industriales especialistas en lo que tenga que ver con su especialidad, exceptuando siempre la obra civil (edificación).

b) 2ra. Categoría:

Los Maestros Mayores de Obra y los Técnicos Constructores. Los Técnicos especialistas (electricistas, mecánico, viales, etc.) en lo que tenga que ver con su especialidad, exceptuando siempre la obra civil (edificación).

c) 3ra. Categoría

Los egresados de las Escuelas Industriales Ciclo Básico y de Escuelas de Artes y Oficios.

7.6. DISPOSICIONES COMUNES A PROFESIONALES Y EMPRESAS

7.6.1. EXIGENCIA DE RESPONSABLE TECNICO

Se exigirá un responsable técnico con el título profesional según 7.1. en todas las obras a realizarse a las que las Oficinas Técnicas Municipal deba dar su autorización. En consecuencia, el Representante Técnico o el Conductor de Obra - según corresponda - deberá poseer tal título.

7.6.2. FIRMA DE LOS PLANOS DE ESTRUCTURA RESISTENTE

Todos los planos y planillas de cálculo de estructura resistente deberán ser firmados por quienes actúan como proyectista, calculista y constructor.

7.6.3. REGISTRO DE EMPRESAS, CONSTRUCTORES Y AUXILIARES

Todos los constructores, empresas constructoras y auxiliares que actúen en el ejido municipal de Junín de los Andes, deben estar inscriptos en el Registro Municipal de Constructores y Auxiliares que llevará la O.T.M. En este registro se anotará:

- a) Apellido y nombre del recurrente
- b) Datos de identidad
- c) Domicilio real
- d) Domicilio legal en Junin de los Andes.
- e) Título de matrícula habilitante del Consejo Profesional-Ley 708/1671 y del Colegio de Arquitectos - Ley 1670.
- f) Categoría
- g) Firma del recurrente
- h) Pago de la patente anual o derecho de registros
- i) Número de inscripción en el Registro.

7.7. RETIRO Y REEMPLAZO DE DIRECTORES TECNICOS, CONSTRUCTORES Y/O CONDUCTOR DE OBRA.

El propietario de una obra en ejecución puede disponer el cambio de Director Técnico, Constructor o Conductor de obra para lo cual bastará que lo comunique a la Oficina Técnica por nota que firmará juntamente con el nuevo Director o Constructor.

Estos deberán proceder a firmar toda la documentación del expediente de la obra. En la misma forma podrán proceder las empresas constructoras con su representante técnico. En ambos casos la Oficina Técnica notificará al Director, representante técnico o conductor de obra saliente que queda desligado de la obra sin perjuicio de aplicársele las sanciones que establezca este Código en caso de existir infracciones comprobadas. El reemplazante deberá asumir todas las obligaciones pendientes de su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Oficina Técnica estime conveniente.

En caso de que el profesional quiera desligarse de la obra o empresa, deberá comunicarlo por nota a la Oficina Técnica siempre que no existieran infracciones que le fueran imputables. En estos casos la Oficina Técnica exigirá al propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto sea aceptado el Director Técnico o Constructor actuante en su reemplazo.

7.8. RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR Y DEL CONDUCTOR DE OBRA

El Representante Técnico del Constructor, o el Conductor de Obra en su caso, son responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigor y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada. Son responsables además de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los inconvenientes producidos por falta de precauciones que puedan originarse por el uso de materiales de mala calidad o por deficiencia de proyectos.

Los profesionales y constructores no pueden limitarse a firmar la documentación sino que asumirán personalmente las responsabilidades que fija el presente Código.

CAPITULO 8 EJECUCION Y CONTRALOR DE LAS OBRAS

8.1. LETRERO DE OBRA

Es obligatorio colocar en el frente de toda obra en ejecución un cartel en idioma nacional, de medidas mínimas 50 x 70 (cm.) que contendrá:

a) En la franja superior, no menor de 10 cm. de altura, la leyenda "OBRA AUTORIZADA - Expte.N°.....".

b) Nombres, domicilios, títulos y matrículas de todos los profesionales actuantes: Proyectista, calculista, director técnico, etc.

c) Nombre de la empresa constructora y nombre y matrícula profesional de su representante técnico.

d) La mención de los títulos deberá ser en forma completa y sin abreviaturas.

e) Si las dimensiones del cartel lo permitieran, podrán colocarse otras leyendas: Nombre del propietario o entidad promotora, tipo de obra, plazo de ejecución, monto del contrato. Este cartel deberá estar colocado en sitio y a altura conveniente y sus letras tendrán tamaño apropiado para ser legibles desde la calzada.

Durante el tiempo que dure la construcción se lo deberá mantener en perfecto estado de conservación y legibilidad.

En cartel separado, se podrán consignar los nombres de: Subcontratistas, auxiliares, equipos a instalar, etc., siempre referidos a la obra en cuestión.

8.2. DOCUMENTACION EN OBRA

Deberá mantenerse en la obra, en perfecto estado de conservación una carpeta conteniendo:

a) Un juego completo de los planos aprobados.

b) El certificado de obra autorizada.

c) El Cuaderno de Obra.

Esta documentación será exhibida cada vez que las autoridades municipales la requieran. La carencia o deficiente estado de cualquiera de los documentos arriba citados, será motivo de paralización de la obra hasta que ello haya sido subsanado. La reiteración de este hecho será además, motivo de severa sanción a los responsables.

8.3. INSPECTOR - INSPECCION

A los efectos de este Código, los términos "inspector" o "inspección" alcanzan a los Inspectores que designare la O.T.M. para inspeccionar las obras, como así también a los funcionarios jerárquicos de la O.T.M. y del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad.

8.4. INSPECCIONES DE OBRA

8.4.1. SOLICITUD

Las inspecciones de obra se solicitarán en el Cuaderno de Obra, de la siguiente forma: El Director Técnico o Constructor redacta la solicitud de inspección, consignando los datos de la obra, N° de Expediente, nombre del propietario e inspección que solicita.

Entrega el "triplicado" en la O.T.M. y retiene el "duplicado", firmado por el recepcionista de la solicitud.

Las solicitudes se presentarán con una antelación no menor de 24 horas al día fijado para la inspección. Si esta no se realiza en el lapso indicado, el Director Técnico o el constructor podrán continuar con los trabajos.

8.4.2. INSPECCIONES OBLIGATORIA

a) Inspección de línea, zanjeo y retiro.

b) Inspección de estructura de fundaciones.

c) Inspección de estructura a nivel de cada entrepiso.

- d) Inspección de cañería y cajas de electricidad.
- e) Inspección de estructura de techos.
- f) Inspección de estado de obra, cuando la misma vaya a ser paralizada.
- g) Inspección de reiniciación de la obra paralizada antes de efectuar ningún trabajo.

8.4.3. RESULTADOS DE LA INSPECCION

Los resultados de la inspecciones realizadas se consignarán en el Cuaderno de Obra. El "duplicado" se agregará al expediente municipal.

Toda inspección que hubiese sido rechazada observada, deberá ser nuevamente solicitada cuando se hayan cumplido las observaciones.

Pueden también solicitarse inspecciones parciales, cuando los métodos o índole de los trabajos lo justifique. También puede el inspector dar aprobación parcial de un trabajo y rechazar el resto. Ello obligará a solicitar una nueva inspección por la parte que hubiera merecido observaciones.

8.4.4. ACCESO DE INSPECTORES A LAS OBRAS

Las inspecciones solicitadas se deberán realizar dentro de los días y horario de trabajo de obra.

Ello no obstante, los inspectores, por su función de contralor de las obras y la seguridad pública pueden acceder a una obra en cualquier día y a cualquier hora. Del mismo modo, si observaren la presencia en obra de materiales de inferior calidad o no aptos para los trabajos a que serán destinados, exigirán el inmediato retiro de los mismos. Toda circunstancia quedará asentada en el Cuaderno de Obra, siguiendo el procedimiento antes descrito.

8.4.5. PRESENCIA DEL DIRECTOR TECNICO O CONSTRUCTOR

En caso de que el Director Técnico o el constructor no se hiciera presente en la fecha y hora establecida, como asimismo no se subsanen dentro del plano establecido las infracciones notificadas, el inspector podrá ordenar la paralización inmediata de la obra.

8.5. DE LAS OBRAS CLANDESTINAS

Se consideran clandestinas las obras en ejecución o terminadas sin que se hayan cumplido los trámites correspondientes ante la Municipalidad.

a) Cuando se constate la existencia de una obra o edificio clandestino terminado, la Oficina Técnica notificará al propietario del inmueble que figure como tal en el Registro de la Propiedad del Neuquén, para que en un plazo máximo de 30 días corridos a partir de su recibo presente los planos de medición, confeccionado por un profesional de la categoría correspondiente a la importancia y característica de la obra. Si la obra clandestina está en ejecución se deberá presentar los planos tal cual lo regula el presente Código, paralizando de inmediato los trabajos.

Si el propietario no cumpliera esta obligación, la obra clandestina se considerará antirreglamentaria, aplicándose lo establecido en el punto 8.6.7. del presente Código.

b) Si las obras clandestinas resultan realizadas de total acuerdo con las normas técnica, urbanísticas, funcionales, de seguridad y de usos prescriptos en este Código, el propietario deberá abonar el pago de los derechos de construcción correspondientes los que serán aforados de acuerdo al arancel en vigencia en el momento de realizar el aforo, siendo este multiplicado por 2 (dos) si existe presentación espontánea y por 5 (cinco) si es por intervención municipal.

c) Si la obra clandestina en ejecución o ejecutada, está en contravención de las normas de este Código podrá el Municipio exigir la demolición de los elementos en cuestión, salvo que el propietario realice las obras y trabajos necesarios para poner el edificio en condiciones reglamentarias, como también realizar los trámites correspondientes.

8.5.1. DEL USO DE LA FUERZA PUBLICA

Cuando la orden de paralización de los trabajos o demolición no sea cumplida, se procederá de acuerdo con los artículos 16-17-160 de la Ley N° 53 (Ley Orgánica de Municipalidades).

8.6. DE LAS SANCIONES Y PENALIDADES

El incumplimiento y/o violación por parte de los profesionales, técnicos, idóneos, instaladores, empresas, en adelante "Responsables" propietarios y/o personas, de las normas establecidas en este Código, los harán pasibles de penalidades. La imposición de una penalidad no releva al infractor del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la corrección de las faltas que la motivaron.

Las penalidades a aplicar podrán ser:

- a) Apercibimiento
 - b) Paralización de la obra-clausura
 - c) Multas cuyos montos se establecerá con relación a la importancia de la infracción.
 - d) Paralización de la obra y multa.
 - e) Suspensión para los "Responsables" con inhabilitación en el ámbito municipal de JUNIN DE LOS ANDES por hasta 5 (cinco) años.
 - f) Demolición de construcción y/o restitución a su estado primitivo.
 - g) Idem anterior y multa.
- Estas penalidades se aplicarán por las siguientes infracciones.

8.6.1. APERCIBIMIENTO

- 1) Por no tener la documentación aprobada en obra,
- 2) Por no dar aviso de iniciación de obra como las indicadas en 2.1.1. y en los casos Establecidos en 2.1.2.

8.6.2. PARALIZACION DE OBRA

- 1) Por no tener la documentación aprobada en obra (reincidencia)
- 2) Por sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras resistentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón u otros elementos estructurales, debiendo reponer todo ello de acuerdo con los cálculos aprobados.
- 3) Cuando se produjo un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra, cuando esta no se realice en condiciones normales de trabajo o por insuficiente resistencia de nudos, vigas, columnas o cualquier otro elementos estructural, o por la mal calidad de los materiales empleados, aún cuando fueran suministrados por el propietario.
- 4) En los casos previstos en el punto 8.4.5.
- 5) Por no cumplir las ordenes impartidas por los inspectores con relación a lo establecido en el presente Código.

8.6.3. MULTAS

Por la infracción a artículos del presente Código y en los siguientes casos:

- 1) En el caso de obras clandestinas construídas o en construcción en contravención de la norma vigentes.
- 2) Cuando los planos o memoria descriptiva contengan errores respecto a las partes existentes del edificio.
- 3) Por ejecutar ampliaciones y/o modificaciones en las partes no vitales proyectadas en los planos sin solicitarse previamente el permiso respectivo.
- 4) Por introducir en la obra y sin permiso, modificaciones en las partes vitales como ser: aprovechamiento no autorizado de muro, cambio de vigas o columnas, supresión de algún elemento resistente, etc.
- 5) Por no solicitar en su oportunidad los conformes de líneas, nivel e inspecciones establecidas en este Código.

6) Por cubrir pozo negro con la tapa de hormigón sin dar aviso a la Oficina Técnica para su inspección.

7) Por la falta de colocación del letrero de obra o falta de datos en el mismo.

8) Por actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los inspectores.

9) Por la permanencia de escombros y materiales de construcción en la calzada y/o veredas.

10) Cuando se comprueba que en el letrero de obra consta el nombre de un responsable que no es el propietario, calculista, director técnico constructor o subcontratista que figura en el expediente municipal.

11) Por colocar cartel publicitario en la vía pública en forma antirreglamentaria.

12) Por no demoler cornisas y paramentos antirreglamentarios o que representen peligro para la seguridad pública.

13) Por falta de: veredas reglamentarias- limpieza de terrenos baldíos; o reparación de cierre y veredas en el área que determine la Municipalidad.

14) Por no acatar orden impartida por el Departamento Ejecutivo.

15) Por no contar los locales construidos con la altura mínima reglamentaria.

16) Por no cumplir la obra ejecutada con las condiciones térmicas y acústicas.

17) Por utilizar incineradores, además de proceder al retiro de ellos.

18) Por falta de cumplimiento de las prevenciones contra incendio.

19) Por infracciones a otras disposiciones vigentes, cuyo motivo no se encuentre arriba especificado.

20) Por utilización de cocheras con otros usos.

8.6.4. PARALIZACION DE OBRA Y MULTA

1) Por iniciar las obras previamente a la obtención del permiso de construcción correspondiente.

2) Por reiteradas faltas en la colocación letrero de obra.

3) Por reiterada infracción al no tener la documentación aprobada en la obra.

4) Por no cumplir con las indicaciones y especificaciones de los planos aprobados.

8.6.5. SUSPENSIONES A LOS CONSTRUCTORES

Se harán pasibles de suspensiones los responsables en los siguientes casos:

1) De tres meses a dos años por reiterada infracción al 8.6.1.

2) De tres a seis meses, cuando no se corrija una infracción cometida, dentro del plazo fijado.

3) De tres meses a un año por no acatar una orden de paralización de trabajos.

4) De tres meses, cuando se compruebe grave negligencia del responsable y establecido en este Código.

5) De tres meses a un año por cada cinco apercibimientos, y/o multas en el término de un año desde la aplicación primera.

6) De uno a cinco años cuando se produzca un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra, cuando esta no se realice en condiciones normales de trabajo, o la poca resistencia de muros, vigas, columnas o de cualquier otro elemento estructural así como la mala calidad de los materiales empleados, aún cuando estos fueran suministrados por el propietario.

7) De dos a tres años, cuando se compruebe que el "responsable" autoriza con su firma, obras que no ha contratado o que no se ejecuten bajo su dirección.

8) De tres a cinco años por sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras resistentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón y otros elementos estructurales.

9) De cuatro a cinco años, cuando se compruebe falsificaciones de firma, falseamiento de hechos o cualquier otra falta grave, a juicio del Departamento Ejecutivo y sin perjuicio de las responsabilidades legales.

10) Separación definitiva del profesional en la obra que represente por reincidencia en la presentación de la documentación sin salvar las observaciones efectuadas por los organismos técnicos correspondientes, cometida la tercera reincidencia.

11) La suspensión del "responsable" significara la inhabilitación ante la Municipalidad para construir, ejecutar o continuar obras hasta tanto la pena sea cumplida. Todo inscripto cuya firma hubiera sido suspendida tres veces de acuerdo a las disposiciones vigentes quedará inhabilitado para intervenir ante el Municipio

en asunto alguno de su ramo durante un año, a contar de la fecha en que hubiera desaparecido la causa de la última suspensión.

8.6.6. DEMOLICION DE CONSTRUCCIONES Y RESTITUCION A SU ESTADO PRIMITIVO

1) Cuando se trate de obras que no hayan sido ejecutadas de acuerdo con las Normas Vigentes o los materiales no hayan sido empleados en forma técnica adecuada o no sean aprobadas.

2) Por sobrepasar altura reglamentaria.

3) Por no cumplir con los retiros mínimos obligatorios.

4) Por no ajustarse las aberturas de iluminación y/o ventilación a las dimensiones mínimas establecidas en este Código.

5) Por no contar con las dimensiones reglamentarias, los anchos de circulaciones, accesos y salidas.

8.6.7. DEMOLICION DE CONSTRUCCIONES Y/O RESTITUCION A SU ESTADO PRIMITIVO Y MULTAS

Cuando se trate de construcciones clandestinas en contravención de las normas vigentes o afecten a la seguridad.

8.6.8. REGISTRO DE SANCIONES Y PENALIDADES

Toda sanción o penalidad aplicada responsables quedará en el Registro Municipal de Constructores y Auxiliares (Art.7.6.3.) si aquella alcanzare a matriculados en el Consejo Profesional Ley 708/1671, y el Colegio de Arquitectos Ley 1670, la Municipalidad llevará a conocimiento de aquel la medida disciplinaria adoptada, mencionando las causas y/o antecedentes que la provocaron.

8.7. CERTIFICADO DE INSPECCION FINAL

Para solicitar la inspección final de obra, deberá estar completamente terminado el edificio y las obras complementarias que correspondieren, cercos (de frentes y linderos), veredas, etc.

8.7.1. SOLICITUD

Junto con la solicitud se acompañará:

1) Plano conforme a obra, si esta hubiere sido modificada con respecto a los planos originales se adjuntarán los correspondiente a planos de arquitectura y de instalaciones, si solo se modificaron instalaciones se presentarán los que correspondan a lo modificado.

- 2) El Cuaderno de Obra.
- 3) Los certificados de aprobación final de las instalaciones de gas, electricidad y sanitarias.
- 4) La constancia de pago del arancel vigente y la reposición de sellado del expediente.

8.7.2. CERTIFICADO

Cumplido lo indicado en el párrafo anterior 8.7.1. la Oficina Técnica Municipal procederá, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a realizar la inspección de las obras, si las mismas no merecen observaciones, informarán en tal sentido al Departamento Ejecutivo a fin de que se proceda a la brevedad a extender el correspondiente Certificado de Inspección Final, mediante el cual podrá, el propietario solicitar la provisión y/o conexión de los servicios públicos al edificio.

8.7.3. OBSERVACIONES

a) Si las obras propias y/o complementarias hubieren merecido observaciones, deberán estas ser cumplidas íntegramente antes de volver a solicitar la Inspección Final.

b) Si los trabajos a que den lugar las observaciones pueden ser realizados en el edificio en funcionamiento podrá el Departamento Ejecutivo, si a su criterio lo considera conveniente, otorgar un Certificado Provisorio por el plazo que estime necesario. Previo a ello, deberá el propietario formalizar compromiso escrito de realizar las obras en el plazo estipulado. Todo ello sin perjuicio de las multas o penalidades que deban cumplir, tanto propietario como los responsables técnicos.

c) Si los trabajos mencionados en a) y b) no se verifican en el plazo estipulado, podrá la Municipalidad ordenar el corte o desconexión de los servicios públicos al edificio, hasta que ello haya sido cumplido.

d) Cuando el edificio se construya por circunstancia que consta en los planos aprobados se solicitará una inspección final al terminar cada una de ella. Los certificados que así se otorguen se denominará "Certificado Parcial de Inspección Final". La Oficina Técnica Municipal determinará en cual etapa deben ser ejecutada las obras complementarias.

SECCION II TITULO 1 NORMAS URBANISTICAS CAPITULO 9

9. DISPOSICIONES URBANISTICAS GENERALES

9.1. Será obligatorio requerir permiso municipal para utilizar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos.

9.2. La solicitud de permiso de uso especificará: ubicación, medidas y superficie de las superficie cubierta existente y/o proyectada uso solicitado, potencia instalada en KW, nombre y domicilio del usuario.

9.3. Todo uso, en edificación o instalaciones de cualquier tipo, existentes o nuevos, que se iniciará con posterioridad a la sanción de este Código sin autorización Municipal, hará pasible al o a los responsables, de la aplicación de una multa que se fijará por Ordenanza Impositiva, desde el momento en que el mismo comience hasta que se solicitará en legal forma tal autorización.

9.4. En el caso previsto en 9.3. sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida, la Municipalidad podrá ordenar al o a los responsables la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas, bajo apercibimiento de efectuarle directamente, a cargo de los infractores.

9.5. Sin perjuicio de las disposiciones de este Código, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos excesivos, podrán ser condicionadas por la Municipalidad, sobre la base de normas específicas que dicte al respecto.

9.6. Ningún edificio o parte de él se erigirá o destinará para otro propósito que el permitido en la zona en la cual dicho predio o edificio está ubicado entendiéndose como prohibitivo un uso o destino que no esté expresamente autorizado en cada caso.

9.7. A partir de la fecha de promulgación del presente Código se seguirán las siguientes normas para los comercios o industrias existentes, y otros rubros no permitidos en ciertas zonas.

a) Si los locales, depósitos o cualquier construcción se encuentran en zona de conformidad con las disposiciones de este Código, la Municipalidad otorgará permiso definitivo de funcionamiento.

b) Si se encuentran fuera de la zona de conformidad con las disposiciones de este Código, no se le permitirá realizar refacciones, ni ampliaciones en su edificación o instalaciones, dándosele al responsable un plazo fijará en su oportunidad para su reubicación la zona pertinente.

9.8. Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa mas del 80% de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del edificio ni restablecer el uso no conforme, asimismo cuando un uso no conforme dejará de

ser ejercitado por un término de más de seis meses, este no podrá ser restablecido en el futuro.

9.9. Cuando fuera necesario, debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el Municipio podrá disponer el cese, dentro del plazo que en cada caso determine, el uso no conforme.

9.10. La creación o ampliación de las zonas de uso específico deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Honorable Concejo Deliberante, previa consulta con los Organismos Técnicos competentes localizarse el sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del presente Código y cumplir con las Normas de la Legislación vigente relativas al uso de que se trate.

9.11. Los usos náuticos, tales como muelles, marinas, embarcaderos y/o escuelas de deportes acuáticos, serán admitidos como uso complementario, en los lotes costeros a el Rio Chimehuín.

9.12. Si se localiza en un lote mas de edificación la separación mínima entre ellas sera de 15 mts.; si hubiere apareamiento, la superficie mínima de contacto de muro será de 6 m².

9.13. ENUMERACION DE USOS

A los efectos de la aplicación de estas normas los usos se clasifican de acuerdo a los siguientes grupos, siendo la mención de los mismos simplemente enunciativa,

resolviéndose los casos mencionados por analogía con los clasificados, estando sujetos a la conformidad del Municipio.

9.13.1. USOS TURISTICOS

9.13.1.1. Alojamiento:

- a) Hotelero-(hotel, hostería, cabañas, motel, appart-hotel)
- b) Extra-hotelero-(camping, albergues casa residencia, casas alquiler).

9.13.1.2. Alimentación:

- a) Restaurantes
- b) Confiterías

9.13.1.3. Comercio:

- a) Indumentaria y accesorios deportivos.
- b) Kioscos, regalos
- c) Esparcimiento (Night Club, cine, teatro, vídeos, bowlings, salón de baile)
- d) Artesanías
- e) Agencias de turismo

9.13.1.4. Infraestructura de transporte:

- a) Terminal de ómnibus
- b) Muelles, embarcaderos, guarderías, marinas.

9.13.2. USOS URBANOS

9.13.2.1. Residencial:

- a) Vivienda individual
- b) Vivienda colectiva

9.13.2.2. Educacional:

- a) Pre-escolar, Jardín de Infantes, Guarderías.
- b) Primaria
- c) Secundaria, Escuelas especiales.
- d) Universidad

9.13.2.3. Sanitario:

- a) Puesto Sanitario, Salas primeros auxilios.
- b) Consultorios.
- c) Hospitales, Clínicas.
- d) Salas velatorias.
- e) Cementerio.

9.13.2.4. Cultural:

- a) Bibliotecas, Salas de exposición, Museos y

- lugares Históricos.
- b) Auditorios.
- c) Asociaciones Culturales.
- d) Asociaciones Políticas y Gremiales.

9.13.2.5. Deportes:

- a) Gimnasios, Asociaciones deportivas.
- b) Espacios para usos deportivos públicos (Golf, Velódromos, Moto-Cross. etc.)

9.13.2.6. Religioso:

- a) Establecimientos dedicados al culto de la población, (Iglesias, Capillas, Oratorios, Mezquitas)
- b) Establecimientos complementarios de la actividad religiosa.

9.13.2.7. Administración Pública:

- a) Delegaciones Nacionales, Provinciales y Municipales.
- b) Centrales de infraestructura.

9.13.2.8. Administración Privada:

- a) Bancos, Financieras, Delegaciones Bancarias.
- b) Oficinas privadas, Estudios Profesionales.

9.13.2.9. Servicios:

- a) Estaciones de Servicios.
- b) Talleres mecánicos, Gomerías

9.13.2.10. Seguridad:

- a) Centrales de Policía, Destacamentos.
- b) Bomberos.
- c) Gendarmería.

9.13.2.11. Comercial:

Grupo 1: Incluye a los comercios que por el volúmen o desarrollo de su actividad, causen inconvenientes, molestias y/o trastornos al vecindario o en el recorrido del transporte de mercaderías. Quedan incluidos dentro del presente grupo los comercios del tipo: Depósitos de combustibles sólidos y grandes depósitos.

Grupo 2: Se encuentran incluido los comercios de influencia urbana en relación directa con la ciudad. Almacenes Mayoristas, Depósitos de Combustibles, Corralones, Distribuidores de bebidas y licores, Venta minorista de materiales de construcción y artefactos, Venta minorista de combustibles sólidos, Líquidos y gaseosos de uso domiciliario, Venta de maderas en general, Venta Mayorista de vinos, etc.

Grupo 3: Comprenden aquellos comercios y/o actividades comerciales de influencia ciudadana de relación directa con la zona de emplazamiento y cuyas instalaciones se hacen necesarias para el funcionamiento de la ciudad. Almacenes minoristas, artículos de deportes y camping bombonerías, chocolaterías, y venta de golosinas, heladerías boutiques, carnicerías Art.de limpieza, ferreterías, farmacia, casas de fotografías, fotocopadoras y copias de planos, venta de gomas para automotores, joyerías, jugueterías Kioscos, lencerías, librerías y papelerías,

marroquinerías, mercerías, mueblerías, náuticas, ópticas, panaderías, peleterías, pescaderías, pinturerías, ramos generales, artículos de vestir, tiendas, verdulerías, vinería zapaterías y zapatillerías, repuestos para automotores, accesorios y repuestos de artículos para el hogar, veterinarias, compra venta de automotores, venta de diarios, periódicos, revistas y libros, venta de pastas frescas y comidas para llevar, agencias de loterías, prode y quinielas, supermercados, autoservicios.

9.13.2.12. Industrial:

Los usos serán los especificados en la reglamentación del Parque Industrial (COPADE).

SECCION II NORMAS URBANISTICAS TITULO 1 CAPITULO 10

10. DISPOSICIONES RESPECTO A LA PRESERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES.

10.1. DISPOSICIONES RESPECTO A LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

10.1.1. El desarrollo de uso y destino de bienes y las actividades y servicios que originen emanaciones, emisiones, descargas o depósitos que causen o puedan causar desequilibrio ecológico o producir daño al ambiente o afectar los recursos naturales, la salud, el bienestar de la población o los bienes, propiedad del Estado o privados, deberán observar los límites y procedimientos que fijen los organismos técnicos Provinciales responsables del tema en cuestión.

10.1.2. El Municipio solicitará informe escrito avalado por el Organismo Técnico donde consten, los umbrales permitidos para asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

10.2.DISPOSICIONES RESPECTO A LA PRESERVACION DEL BOSQUE NATURAL.

10.2.1.No se alterara la forestación natural de las parcelas, ni se podrán plantar especies exógenas, salvo las permitidas por la Dirección Provincial de Bosques, excepto los cercos vivos que delimitan parcelas.

10.2.2.El fraccionador podrá únicamente realizar las extracciones de las especies que se encuentran en el trazado de las calles, previa presentación y aprobación del expediente de subdivisión de tierras y será tarea de este Municipio y de la Dirección de Bosques determinar las plantas a extraer.

La limpieza y extracción de especies dentro del lote será tarea exclusiva del propietario final y deberá ajustarse al punto 10.3.

10.2.3.En la ocupación de las parcelas se considerarán las especies forestales autóctonas de valor para el entorno inmediato eliminándose las de exclusiva necesidad para la ejecución de las obras. Para realizar la extracción de cualquier ejemplar arbóreo y la limpieza de la parcela, el propietario deberá presentar previamente el expediente correspondiente de la edificación, cumpliendo con requisitos que el Municipio determine para el caso. Con la aprobación del mismo, será tarea de este Municipio y de la Dirección Provincial de Bosques determinar cuales plantas deberán ser eliminadas por afectar la construcción y/o la seguridad de la edificación.

10.2.4.Dentro de las áreas y/o parcelas no se podrá talar ninguna especie sin previa autorización de la Dirección Provincial de Bosques.

10.2.5.Dentro de las áreas y/o parcelas se podrán forestar con especies autóctonas o exógenas permitidas por la Dirección Provincial de Bosques cuidando

que estas últimas no determinen una alteración en el hábitat de las primeras ni alteren su normal crecimiento.

10.2.6. Las especies autóctonas aisladas de poco aporte al entorno podrán reemplazarse paulatinamente con ejemplares de mayor valor paisajístico y aptos para la zona, previa autorización tanto de extracción como de forestación por la Dirección Provincial de Bosques y/o la Municipalidad.

SECCION II NORMAS URBANISTICAS TITULO 1 CAPITULO 11

11. DISPOSICIONES RESPECTO A LA CONSTRUCCION EN LADERAS

11.1. IMPLANTACIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRA

El principio de implantación es el que establece la exigencia de diseño arquitectónico en perfecta concordancia con la topografía y geomorfología del área de implantación escogida.

11.2. ESCALONAMIENTO EN EL AREA A EDIFICARSE

La implantación de edificaciones implicará la necesaria definición de un plano de implantación que se escalonara en la medida en que así lo exija la pendiente natural del suelo. (Fig.1). La relación que guardara cualquier plano horizontal del escalonamiento con su correspondiente parámetro vertical a_i y b_i respectivamente, será libre y responderá a las exigencias, salvo en dos aspectos:

- 1) Que cualquier b_i no tendrá jamás una altura mayor de 3,00 m.
- 2) Que las trazas que unen los puntos inferiores de intersección de dos planos a_i y b_i con los de intersección de otros dos planos contiguos $a_{(i+1)}$ y $b_{(i+1)}$ no defina un ángulo, que resultara mayor que el ángulo de reposo permitido. El ángulo de reposo se establece en 35- (treinta y cinco grados sexagesimales). En base a estudios geomorfológicos la autoridad de aplicación, podrá aún reducir el valor que a este ángulo se asigne, en ningún caso se admitirá incrementar, ni siquiera excavaciones que fueran a practicarse en roca de base todo lo dicho no excluye la posibilidad de implantaciones en pendientes pronunciadas en las cuales no fuera posible satisfacer los requisitos 1) y 2), En tal caso se asentarán las edificaciones por encima del perfil natural del suelo, sin modificarlo con excavaciones. La implantación en tal caso tomará el carácter de un objeto que posa sobre el suelo sin modificarlo, para lo cual habrá de recurrir a fundaciones que definan puntos o líneas de carga (Fig.2).

A) El ejemplo muestra una implantación fundada en puntos. No hay en este caso alteraciones de la geomorfología. Para el caso de implantaciones con excavaciones son permitidas las construcciones del sótano. Para el caso de implantaciones fundadas en puntos o líneas de carga no son permitidos niveles de sótanos, salvo en una excepción que a continuación se enuncia:

Cuando la existencia de perfiles de marcadas diferencias en la pendiente del suelo fuese en una misma obra a aplicarse con neta demarcación ambos criterios de implantación, pero como es obvio, los sótanos quedarán comprendidos donde fuera a fundarse con escalonamiento del suelo.

11.3. ESCALONAMIENTOS EN EL AREA DE RETIROS O LIBRES DE EDIFICACION

Las áreas de retiros laterales y de frente y las libres de edificación podrán escalonarse solo si los parámetros verticales no exceden una altura de 2.00 m.,

cuando los escalonamientos se efectúan de acuerdo a las normas impartidas por el organismo pertinente caso contrario no se admitirán escalonamientos que superen la altura de 0,80 m. (Fig.3).

Quedan terminantemente prohibido la realización de escalonamientos en áreas de retiro de fondo.

11.4. EXCAVACIONES DE ROCA DE BASE

Se prohíbe la excavación en roca de base para la definición de plano de implantación tal como se define en 11.2., se permitirá excavar la roca de base únicamente en la definición de zapatas de columnas.

11.5. RELLENOS

No se admitirá la realización de rellenos de un espesor mayor de 0,70 m. Ninguna clase de fundación puntual se permitirá en terrenos de rellenos.

De lo dicho en 11.2., 11.3., 11.4. y 11.5., entiende como corolario la prohibición de implantaciones con vaciamiento de suelo o en suelo de relleno.(Fig.4, implementación no permitida por vaciamiento de suelo). (Fig.5. Implantación no permitida en suelo de relleno).

Serán admitidos tratamientos en corte como el de la Fig.6. En este corte los parámetros verticales no exceden la altura de 3.00 m., como máxima alteración geomorfológica permitida.

Figura N° 4
IMPLANTACION NO PERMITIDA POR VACIAMIENTO DE SUELO

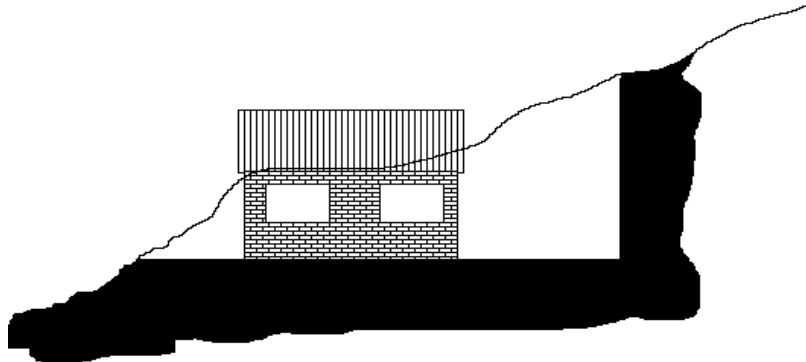


Figura N° 5
IMPLANTACION NO PERMITIDA EN SUELO DE RELLENO

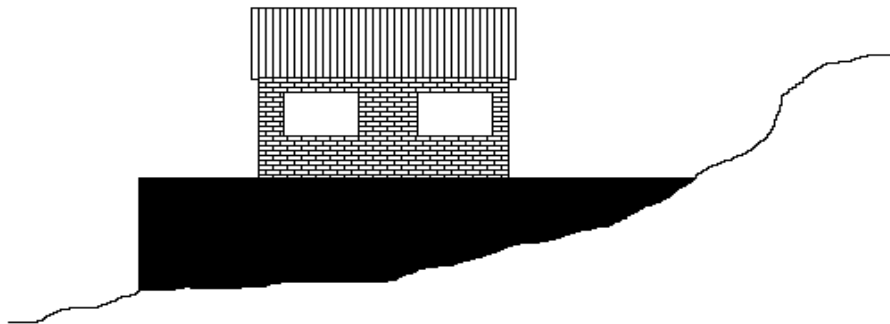


Figura N° 6
TRATAMIENTO EN CORTE ADMITIDO

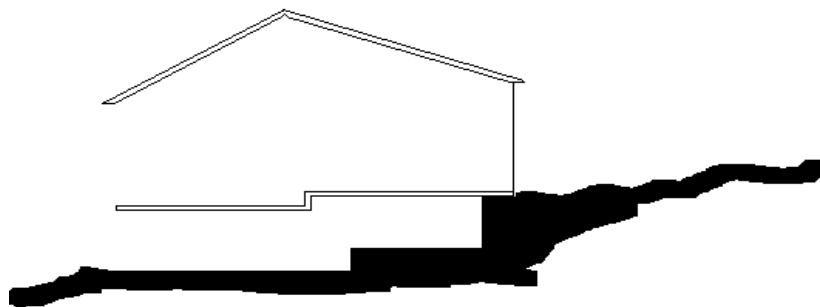
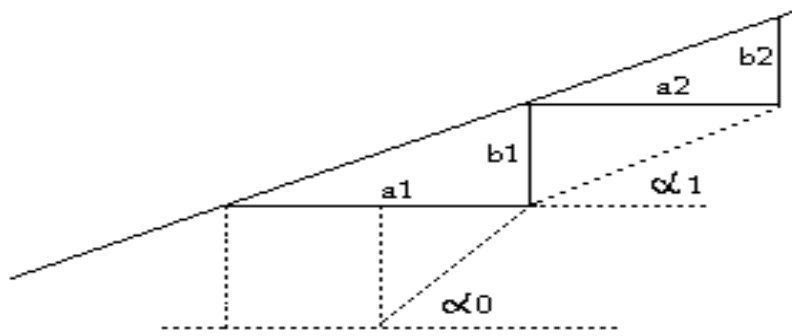


Figura N° 1



$$\alpha_{0i}, \alpha_{1i}, \dots, \alpha_{ti} \leq 35'$$

Figura N° 2

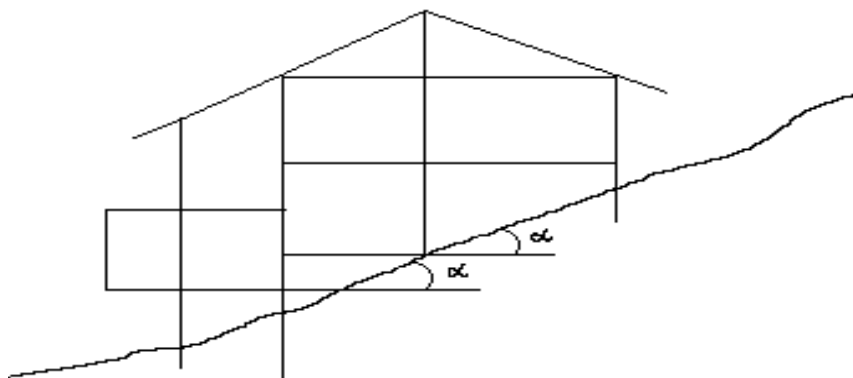
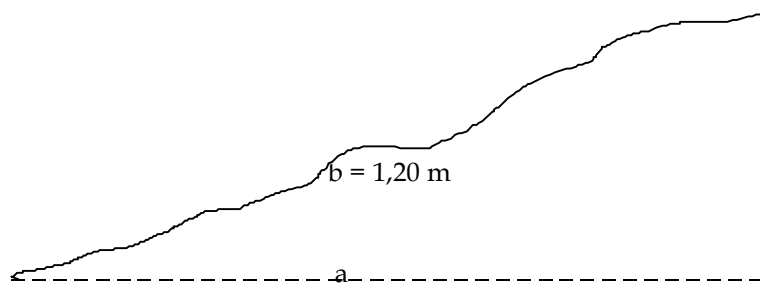


Figura N° 3



11.6. LOS VOLUMENES DE LAS EDIFICACIONES

Los volúmenes máximos de las edificaciones regulan, junto a las alturas establecidas de piso o techo, las superficies topes de construcción.

La altura de los parámetros anterior y posterior que se fijan en 6.00 m., medidos desde el suelo natural. (Fig.7).

-Para el caso de implantaciones en pendientes o suelo plano que se fundará en puntos o líneas de cargas de mínima alteración geomorfológicas, esta altura se definirá en 6.70 m.

Se considerarán excepcionalmente casos particulares, cuya altura y morfología, atendiendo a situaciones de programas, implantaciones y/o condiciones paisajísticas admitan regulaciones diferentes.

La exigencia de techos con pendientes definibles entre 30° mínimos y 35° máximos con líneas de caídas de agua coincidentes con la dirección de la traza del eje longitudinal del predio, excepto casos específicos cuyas características tecnológicas y formales y de acuerdo a adecuadas condiciones de implantación y de calidad paisajística, admitan pendientes distintas.

Figura N°7

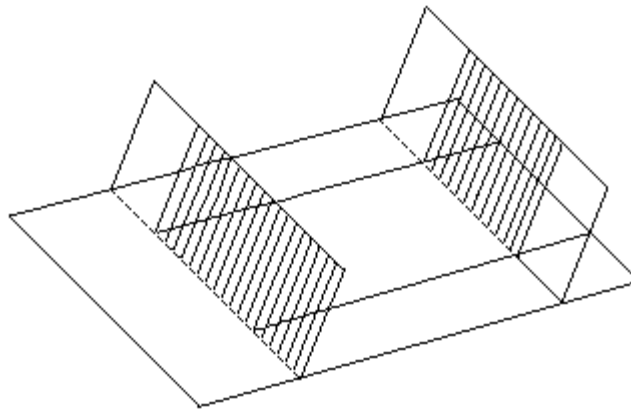


Figura N°8
IMPLANTACION DE TERRENO PLANO

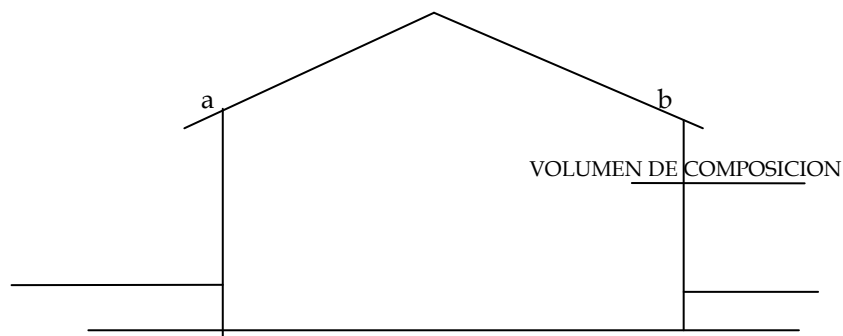
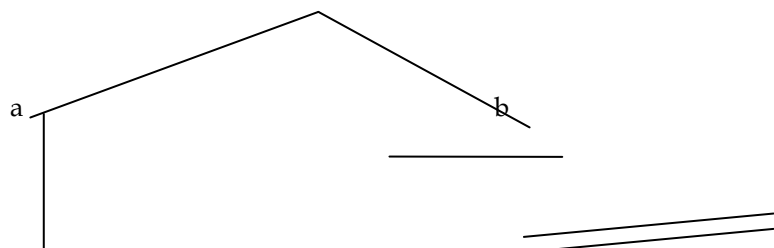
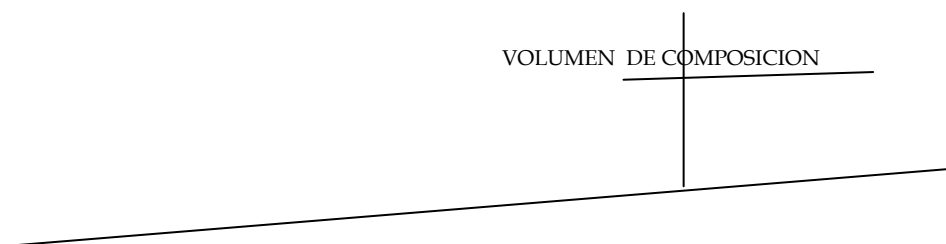


Figura N° 9
IMPLANTACION EN TERRENO DE 10° DE PENDIENTE





En principio un agua de los techos arranca en el parámetro anterior y otra agua arranca en el parámetro posterior, de este modo, para las edificaciones a realizarse en terrenos planos o de pendiente no pronunciada en exceso se definirá un volumen de composición cerrado superiormente por los dos planos de techos.

Estos dos planos de techos definen una línea de cumbrera normal al eje longitudinal del predio.

(Fig.8 implantación en terreno perfectamente plano. (Implementación en terreno de 10° de pendiente, fig.9).

Los puntos a) y b) son los puntos de arranque del trazado de las dos faldas de techo.

Definidas así las normas de trazado de volumen máximo de composición arquitectónica, dos conclusiones surgen:

1) La ubicación de la línea de cumbrera y las proporciones de las faldas de los techos será función de la pendiente del suelo de implantación.

11.7. LA ORGANIZACION INTERIOR DE LOS ESPACIOS

Conocida la envolvente de volumen y por ende conocido el volumen de composición la organización de los espacios deberá hacerse dentro de los límites de altura de locales mínimos permitidos.

Figura N° 10
IMPLANTACION EN PREDIO CON 0° DE PENDIENTE

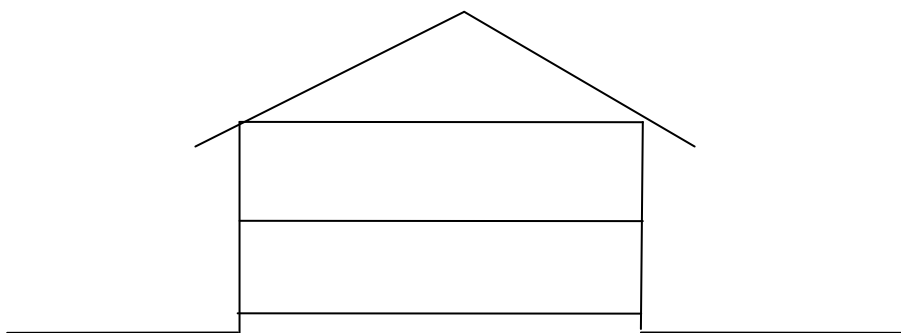
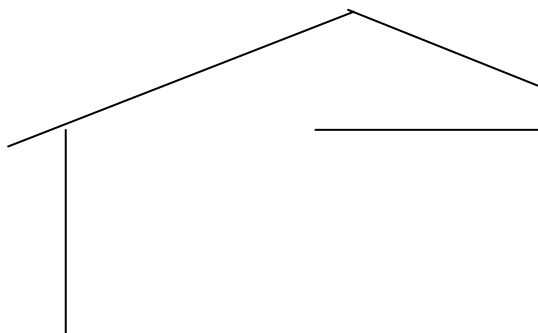


Figura N° 11
IMPLANTACION EN PREDIO CON 10° DE PENDIENTE



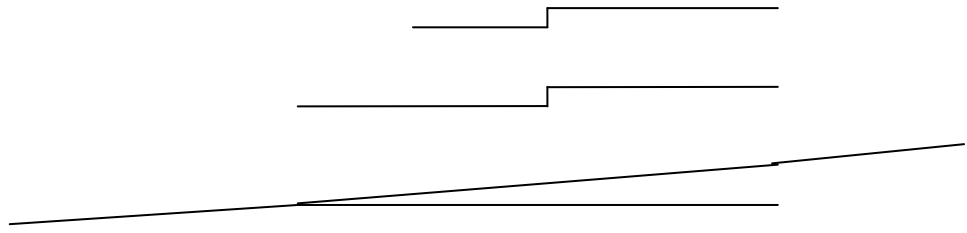


Figura N° 12
IMPLANTACION EN PREDIO CON 15° DE PENDIENTE

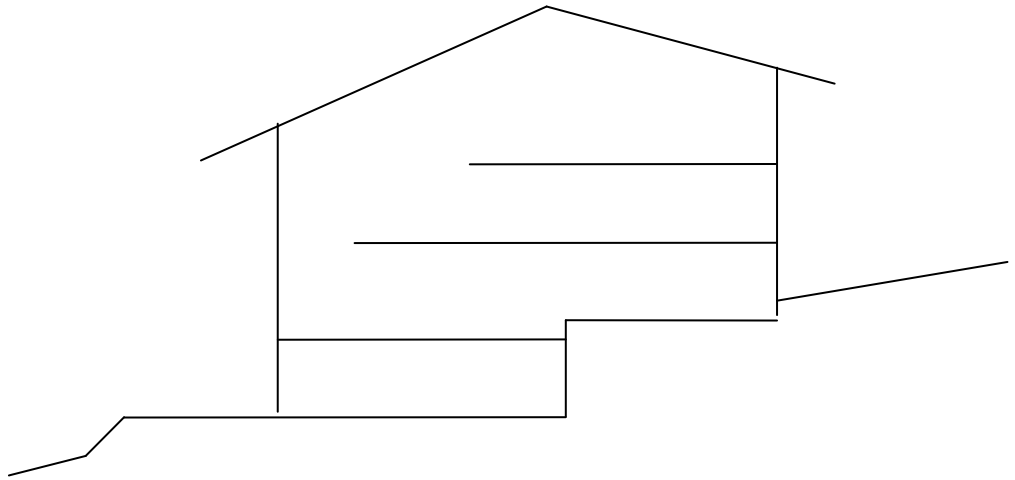


Figura N° 13
IMPLANTACION EN PREDIOS CON 20° DE PENDIENTE

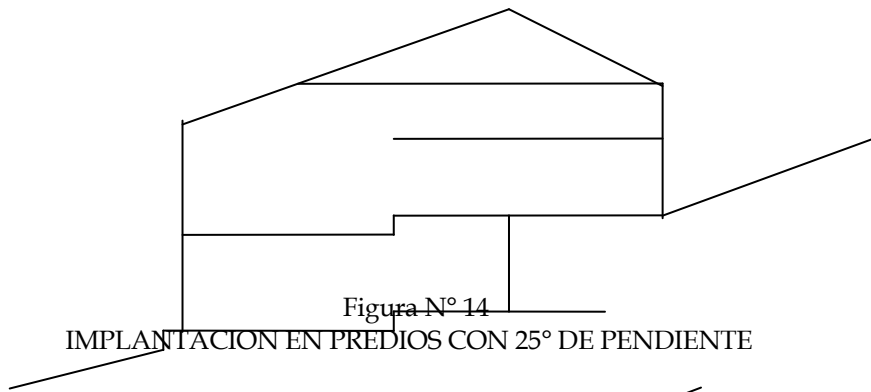
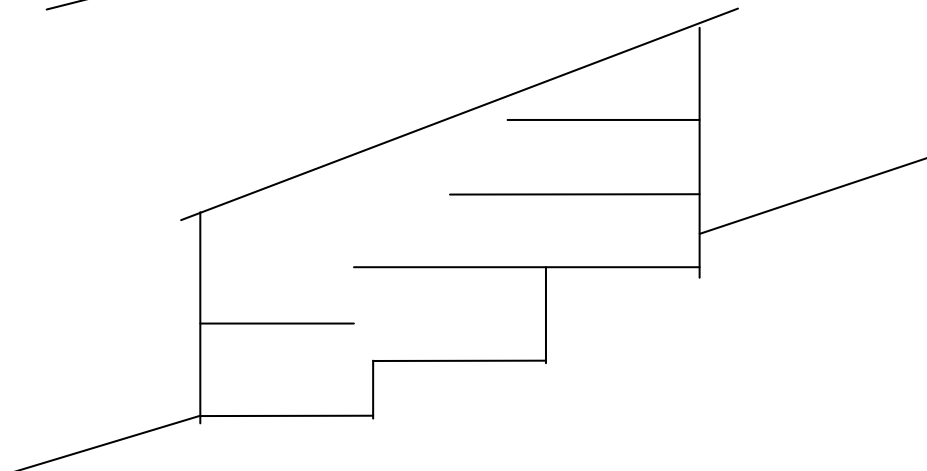


Figura N° 14
IMPLANTACION EN PREDIOS CON 25° DE PENDIENTE



SECCION II
NORMAS URBANISTICAS
TITULO 1
CAPITULO 12

12. CLUBS DE CAMPO O COMPLEJOS RECREATIVOS RESIDENCIALES

12.1. DEFINICION Y CARACTERISTICAS BASICAS

Se entiende por Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial a un área territorial de extensión limitada que dentro del ejido no se adapte a las condiciones de urbanización y subdivisiones, y reúnan las siguientes características básicas:

- a) Este localizada en Area Residencial Turística o rural.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas y sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) El área restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que la convierta en un todo no escindible.

El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificada pero podrán reemplazarse unas actividades por otras. Tampoco podrá dividirse dicha área, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

La creación de Clubs de Campo o Complejos Recreativos Residenciales, están supeditados al cumplimiento de los siguientes requisitos:

Contar con la previa aprobación de la Municipalidad a través de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Dirección General de Catastro indicando la densidad máxima bruta para cada zona, dictando normas complementarias que considere necesarias.(Decreto Provincial N° 0313).

El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura, de los servicios, y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos; de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Deberá ajustarse, por ser considerada una subdivisión a lo dispuesto en el Capítulo 14 Art.14.1.10. con respecto al trámite de aprobación.

12.2. SERVICIOS ESENCIALES

12.2.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para el consumo humano en la cantidad y calidad necesaria a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsible calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos

de las instalaciones de uso común, debiendo cumplir con lo establecido en 14.1.6.4. del presente Código.

12.2.2. Cloacas: Se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector. En caso en que los pozos estén ubicados en las inmediaciones de los ríos y el escurrimiento de las aguas servidas puedan contaminar las aguas de los mismos, serán exigibles las cloacas debiendo implementarse la planta de tratamiento correspondiente, cumplimentando con lo establecido en 14.1.6.6. del presente Código.

12.2.3. Energía Eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación, debiendo cumplir con lo establecido en 14.1.6.5., de presente Código.

12.2.4. Eliminación de residuos: Deberá efectuarse la recolección de residuos domiciliaria y diaria y utilizarse el sistema de eliminación de los mismos vigentes en el municipio.

12.2.5. Tratamiento de las calles y accesos:

Las vías de circulación principales y secundarias deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el Municipio. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

12.2.6. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club cumplimentándose los requisitos del Cap.10 "Preservación de los recursos naturales".

12.3. TRATAMIENTO DE CALLES Y ACCESOS

12.3.1. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a 10 (diez) metros con destino a vías de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral.

12.3.2. Deberá dejarse un retiro libre de ocupación de 12 metros, en la ribera del Lago Huechulafquen y ríos sobre los cuales se proyecten clubs de campo cumplimentando 14.1.6.2.

12.4. INDICADORES URBANISTICOS

12.4.1. Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores:

F.O.S. = 0,05

Este valor sólo se empleará para el cálculo de la ocupación del suelo, debiéndose utilizar para el cálculo de la superficie del lote 2500 Mts².

F.O.T. = 0,35

h max. = 9 Mts.

La relación de superficie entre el área común de esparcimiento y el área total del Club de Campo no podrá ser menor que el 40% y si se opta por parcelar el área de viviendas divididas en unidades funcionales la superficie de estas no podrá ser menor de 2500 Mts².

La calidad de las tierras del área de esparcimiento debe ser idéntica a la calidad de tierra de las parcelas.

12.4.2. Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del Club y la cantidad prevista de usuarios.

12.4.3. Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se elimine al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de 15 m. las secundarias y las salidas de núcleos habitacionales de 12 m. En esta última los "cul de sac" deberán tener un diámetro de 30 m. como mínimo.

12.4.4. Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajísticos tales como arboledas, particularidades topográficas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación de los aspectos indicados.

12.4.5. En todos los casos, se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

12.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

La infraestructura de servicio, así como el equipamiento comunitario propio del área urbana será siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubs de campo.

S E C C I O N II

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 13

13. ZONIFICACION DE AREAS

13.1 NOMENCLATURA

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este Código, el ejido municipal de Junín de los Andes se divide en los tipos de áreas que más adelante se detallan, para los cuales se define el carácter y los usos del suelo.

13.2 AREA CENTRAL COMERCIAL

Se denominan así al área destinada para usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios.

Tales actividades producen algún tipo de molestia que pueden perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales.

Por esta razón, en estos distritos se admite el uso residencial pero con ciertos grados de restricción.

13.3 AREA EQUIPAMIENTO TURISTICOS

Es una zona destinada a la localización de todo el equipamiento turístico. El área se divide en 2 que solo se diferencian en las dimensiones de los lotes, para permitir el tejido más abierto con características menos urbanas.

ET.1 = Equipamiento turístico

ET.2 = Equipamiento turístico

13.4 AREAS RESIDENCIALES

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales usos conexos con el residencial.

Se prevé un área de reserva urbana que habilitará cuando las áreas residenciales haya consolidado su uso y ocupación en un 70%.

R.1 = Residencial de densidad media

R.2 = Residencial de densidad media y baja

R.3 = Residencial de densidad media y alta

13.5 AREA SERVICIOS DE RUTA

Son áreas destinadas al agrupamiento de las actividades de reparaciones y de servicio de reducida molestia.

13.6 AREA INDUSTRIAL

Son áreas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio.

13.7 AREA DEPORTIVA RECREATIVA

Se trata de áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento deportivo de uso público.

13.8 AREA RURAL

Se trata de áreas destinadas a la explotación rural.
RU = Rural

13.9. DELIMITACION DE AREAS

13.9.1 AREA CENTRAL COMERCIAL

Area comprendida (se deberá describir el polígono o los polígonos del área, según el plano adjunto. Frente Boulevard J.M. de Rosas - Olavarria - Don Bosco - Laura Vicuña.

13.9.2 AREA EQUIPAMIENTO TURISTICO (E.T. 2)

ET 1

Area comprendida

- a) Ruta Nac. 234 comp. D - Boulevard J. M. de Rosas - Laura Vicuña - Nogueira - Necochea - RIM 26 - Avenida Neuquén - Av. Costanera.
- b) Ruta Nac. 234 comp. D - Ejido Municipal - CH 1.2 a y b.

13.9.3 AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

-R1-

Area comprendida

Félix San Martín - Chile - Nogueira - Necochea - Laura Vicuña - Don Bosco - Ginés Ponte - Padre Milanés

13.9.4 AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA BAJA

-R2-

Area comprendida

- a) Boulevard J. M. Rosas - Lonquimay - Don Bosco -Villarino.
- b) Cacace -Necochea - RIM 26 - Av. Neuquén.
- c) Antártida Argentina - Ejido Municipal - Gral. Roca - Ruta Nac. 234 Compo. D.

13.9.5 AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA ALTA

-R3-

Area comprendida

- a) P. Yllera - Roca - Entre Ríos - Santiago del Estero.

b) Gral. Roca - Av. Los Pehuenes - Ejido Municipal - Antártida
Arg.

c) Ruta N. Comp. D - Formosa - Cacace - Av. Neuquén.

13.9.6 AREA SERVICIOS DE RUTA

Area comprendida

Boulevard J. M. Rosas - Olavarría - Félix San Martín - Formosa.

13.9.7 AREA INDUSTRIAL

Area comprendida

Ruta Nac. 234 Comp. D - Avenida Neuquén - Avenida Costanera.

13.9.8 AREA DEPORTIVA RECREATIVA

-DR.-

Area comprendida

Av. Costanera - Ruta N. 234 comp.D - Costa río Chimuín.

13.9.9 AREA RURAL

Area comprendida

Fracción 16 / 18 etc.

13.10 AREA CENTRAL COMERCIAL

(ACC)

13.10.1 DELIMITACION

Según (13.9.1)

13.10.2 USOS:

PREDOMINANTE

Usos Urbano: Comercial - Administración - Pública - Administración - Privada

COMPLEMENTARIO

Usos Urbanos: Residencial - Educacional - Sanitario - Cultural -Deportes (a)
Religioso - Seguridad - Usos Turísticos -Alojamiento - Alimentación - Comercio -
Infraestructura (a) Estacionamiento y previsión para carga y descarga Se deberá
implementar el ítem 18.4. obligatoriedad de estacionamiento.

Para alojamiento turístico, el Decreto Provincial N° 2308/79. Sólo el 20% de la
superficie destinada a retiro obligatorio podrá ser ocupada con estacionamiento.

13.10.3 INDICES URBANISTICOS

Factor de ocupación:

F.O.S. = 1

F.O.T. = 4

Pendientes mínimas para cubiertas Cubierta inclinada 30° o 57° sexagesimales

ALTURAS Y RETIROS

Altura máxima: = 12 m.

Retiro frente: = sin retiro

Retiro lateral: = sin retiro

Retiro de fondo: = sin retiro

13.10.4 SUBDIVISION:

Superficie mínima lote: = 300 m²

Frente mínimo: = 10 m

Relación frente-fondo = 1 a 3 m

NOTA: Los retiros laterales no son obligatorios, siempre y cuando se garantice una unidad volumétrica armónica con la edificación de los lotes vecinos, de no existir esta condición deberá efectuarse un tratamiento de fachada de las medianeras, de no existir esta condición deberá construirse de medianera a medianera y/o sin retiro de frente o son obligatorios.

13.11. AREA EQUIPAMIENTO TURISTICO 1 (AET-1)

13.11.1 DELIMITACION
Según (13.9.2)

13.11.2 USOS:
PREDOMINANTE Usos turísticos - Alojamiento - Alimentación
Comercios
COMPLEMENTARIO Usos urbanos - Religioso - Cultural -
Recreativo - Residencial Admin. Pública - Admin. Privada -
Comercial grupo 1 - Sanitaria (a) (b) - Estacionamiento y
previsión para carga y descarga.
Se deberá implementar el ítem 18.4. obligatoriedad de
estacionamiento. Para alojamiento turístico el Decreto N°
2308/79.

13.11.3. INDICES URBANISTICOS:
Factores de ocupación:
F.O.S. = 0,30 m.
F.O.T. = 0,60 m.
Pendiente mínima para cubiertas.
Pendiente inclinada 30° o 57° sexagesimales.

ALTURAS Y RETIROS
Altura máxima = 9m.
Retiro frente = 3m.
Retiro lateral = 3m.
Retiro fondo = 1/3 de la profundidad del lote.

NOTA: Se podrá optar por el retiro lateral siempre y cuando se garantice una unidad única con la edificación vecina, de no existir esta condición deberán dejarse ambos retiros laterales.

13.11.4. SUBDIVISION
Superf. mínima = 450 m²
Frente mínimo = 15 m.
Relación frente fondo = 1 a 3

13.12. AREA EQUIPAMIENTO TURISTICO 2
(AET-2)

13.12.1. DELIMITACION:

Según (13.9.2.)

13.12.1. USOS:

PREDOMINANTES Usos Turísticos - Alojamiento - Alimentación Comercios

COMPLEMENTARIO Usos Urbanos Religioso - Cultural - Deportes -

Residencial - Administración Pública - Administración Privada - Comercio

grupo 3 - Sanitario (a) (b) - Estacionamiento y previsión para carga y descarga Se deberá implementar el ítem 18.4. obligatoriedad de estacionamiento. Para alojamiento Turístico, el Decreto Pcial.N° 2308/79.

13.12.3. INDICES URBANISTICOS

Factores de ocupación:

F.O.S. = 0,30 m.

F.O.T. = 0,60 m.

Pendiente mínima para cubiertas Cubierta inclinada 30 o 57° sexagesimales.

ALTURAS Y RETIROS

Altura máxima = 9 m.

Retiro frente = 3 m.

Retiro lateral = 3 m. de cada lateral.

Retiro fondo = 1/3 de la profundidad del lote.

Si se localiza en un lote más de una edificación, la separación mínima entre ellas será de 15 m.

13.12.4.SUBDIVISION

Superf. mínima del lote = 1500 m.

Frente mínimo = 20 m.

Relación frente fondo = 1 a 3

13.13. AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA 1
(AR-1)

13.13.1. DELIMITACION

Según (13.8.4.)

13.13.2. USOS

PREDOMINANTE Usos urbanos - Residencial (vivienda individual, colectiva).

COMPLEMENTARIO Usos urbanos - Comercio grupo 3 - Educativo - Sanitario -a-b-c-d- - Religioso - Cultural - Deportes (a) - Servicios (a) - Administ. Público - Administ. Privada - Seguridad - Usos turísticos - Alojamiento (a) - Alimentación - Estacionamiento y previsión para carga y descarga. Se deberá implementar el ítem 18.4. Obligatoriedad del estacionamiento. Para alojamiento Turístico, el Decreto Provincial N° 2308/79.

13.13.3. INDICES URBANISTICOS

Factores de ocupación

F.O.S. = 0,50 m.

F.O.T. = 0,90 m.

Pendiente mínima para cubierta Cubiertas inclinadas 30° o 57° sexagesimales.

ALTURAS Y RETIROS

Altura máxima = 9 m.

Retiro frente = 3 m.

Retiros laterales = 3 m. (de un lateral)

Retiro fondo = 3 m.

NOTA: Se podrá optar por el retiro lateral siempre y cuando se garantice una unidad volumétrica armónica con la edificación vecina, de no existir esta condición deberán dejarse ambos retiros laterales.

13.13.4. SUBDIVISION

Superficie mínima = 300 m².

Frente mínimo = 12 m.

Relación frente-fondo = 1 a 3

13.14. AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA BAJA (AR-2)

13.14.1. DELIMITACION

(Según 13.8.4.)

13.14.2. USOS

PREDOMINANTE Usos urbanos Residencial (vivienda individual, colectiva)

COMPLEMENTARIO Usos urbanos - Comercio grupo 3 - Educacional - Sanitario (a) (b) (c) (d) - Religioso - Cultural -Deportes (a) - Servicios (a) - Administración Pública - Administración Privada - Seguridad - Uso Turístico - Alojamiento (a) - Alimentación Estacionamiento y previsión para carga y descarga. Se deberá implementar el ítem 18.4. obligatoriedad de estacionamiento. Para alojamiento Turístico, el Decreto Provincial N° 2308/79.

13.14.3. INDICES URBANISTICOS

Factores de ocupación:

F.O.S. = 0,40 m.

F.O.T. = 0,80 m.

Pendiente mínima para cubierta inclinada 30° o 57° sexagesimales.

ALTURAS Y RETIROS

Altura máxima = 9 m.

Retiro frente = 3 m.

Retiro fondo = 3 m.

Retiros laterales = 3 m. de un lateral

NOTA: Se podrá optar por el retiro lateral siempre y cuando se garantice una unidad volumétrica armónica con la edificación vecina, de no existir esta condición deberán alejarse ambos laterales.

13.14.4. SUBDIVISION

Superficie mínima = 300 m²

Frente mínimo = 12 m.

Relación frente fondo = 1 a 3 m.

13.15. AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA 3 (AR-3)

13.15.1. DELIMITACION

Según (13.8.4.)

13.15.2. USOS

PREDOMINANTE Usos urbanos - Residencial (vivienda individual, colectiva)

COMPLEMENTARIO Usos urbanos - Comercio grupo 3 - Educacional - Sanitario (a) (b) (c) (d) - Religioso - Cultural -Deportes (a) - Servicios (a) - Administ. Pública - Administ. Privada - Seguridad - Uso Turístico Alojamiento (a) - Alimentación - Estacionamiento y previsión para carga y descarga Se deberá implementar el ítem 18.4. obligatoriedad de estacionamiento. Para alojamiento Turístico, el Decreto Provincial N° 2308/79.

13.15.3. INDICES URBANISTICOS

Factores de ocupación:

F.O.S. = 0,60 m.

F.O.T. = 1 m.

Pendientes mínimas para cubiertas Cubierta inclinada 30° o 57° sexagesimales.

ALTURAS Y RETIROS

Altura máxima = 9 m.

Retiro frente = 3 m.

Retiro fondo = 3 m.

Retiros laterales = 3 m. de un lateral

NOTA: El retiro lateral de tres metros se exceptuará cuando se presenten proyectos juntos entre 2 o más vecinos y donde los edificios lleguen a las medianeras formando visualmente un solo volúmen.

13.15.4. SUBDIVISION

Superficie mínima = 300 m.2

Frente mínimo = 12 m.

Relación frente fondo = 1 a 3

NOTA: Las urbanizaciones destinadas a grupos habitacionales de interés social, de un mínimo de 20 unidades, con un diseño particularizado integral podrán ser exceptuados de los índices Urbanísticos y de las dimensiones de los lotes para esta área se estudiará cada caso en particular reservándose el Ejecutivo Municipal y el

Honorable Concejo Deliberante el derecho de aprobación de la propuestas que se presenten.

13.16. AREA SERVICIO DE RUTA

(ASR)

13.16.1. DELIMITACION

Según (13.8.4.)

13.16.2. USOS:

PREDOMINANTE Uso urbano - Servicios

COMPLEMENTARIO Usos urbanos - Residencial - Adminis. Pública - Comercial grupos 2-3 - Usos turístico Alojamiento (a) - motel - Alimentación - Estacionamiento y previsión para carga y descarga. Se deberá implementar el ítem 18.4. obligatoriedad de estacionamiento. Para uso Turístico, el Decreto Provincial N° 2308/79.

13.16.3. INDICES URBANISTICOS

Factores de ocupación:

F.O.S. = 0,60 m.

F.O.T. = 1 m.

Pendiente mínima para cubierta inclinada 30° o 57° sexagesimales.

ALTURAS Y RETIROS

Altura máxima = 9 m.

Retiro frente = 3 m.

Retiro lateral = 3 m.

Retiro de fondo = 1/3 de la profundidad

NOTA: El retiro lateral de 3 metros, se exceptuará cuando se presenten proyectos conjuntos entre 2 o más vecinos o donde los edificios lleguen a las medianeras conformando visualmente un solo volúmen.

13.16.4. SUBDIVISION:

Superficie mínima = 300 m.²

Frente mínimo = 12 m.

13.17. AREA INDUSTRIAL

13.17.1. DELIMITACION

Según (13.19.7.)

13.17.2. USOS:

PREDOMINANTE Usos urbanos Según reglamentación Parque industrial.

Estacionamiento y previsión para carga y descarga Ver reglamentación del Parque para compatibilizar.

13.17.3. INDICES URBANISTICOS

Según reglamentación del Parque Industrial.

13.17.4. SUBDIVISION

Según reglamentación del Parque Industrial

13.18. AREA RECREATIVA DEPORTIVA

(ARD)

13.18.1. DELIMITACION

Según (13.9.8.)

13.18.2. USOS:

PREDOMINANTE Usos urbanos Deportes - Usos turísticos Alojamiento extra Hotelero - Camping - Infraestructura transporte. b Muelles embarcaciones.

13.18.3. USOS URBANISTICOS -

SUBDIVISION

Por ser un área totalmente para esparcimiento de la población, los índices Urbanísticos como las dimensiones de los lotes, serán estudiados y determinados para cada caso en particular, reservándose el Honorable Concejo Deliberante el derecho de aprobación de las propuestas que se soliciten y se presenten para estas áreas.

13.19. AREA RURAL (AR)

13.19.1. DELIMITACION

Según (13.9.9.)

13.19.2. USOS

El uso predominante es el forestal y/o ganadero. Solo se permitirán las industrias afectadas directamente a la elaboración del producto del predio.

Como uso complementario se permitirá el residencial y/o turístico. De existir en el área algún lugar de interés paisajístico y/o deportivo. (cascadas, puntos panorámicos, pistas de deportes invernales). Se permitirán los usos acorde con esta actividad, lo cual incluye el alojamiento turístico para uso comercial.

13.19.3. SUBDIVISION

CAPITULO 14

14.1. DISPOSICIONES RESPECTO A LA SUBDIVISION DEL SUELO

14.1.1 Toda subdivisión que se pretenda realizar a partir de la publicación de este Código, deberá efectuarse mediante urbanización o simple subdivisión.

14.1.1.1 La aplicación por el Régimen de Propiedad Horizontal, se registrará por la legislación vigente a nivel provincial y los mismos implicarán obligatoriamente, divis. mediante Planos horizontales.

14.1.2. Todo inmueble que requiera la apertura de una o más calles, solo podrá subdividirse mediante urbanización. Solo los inmuebles que no requieran la

apertura de una o mas calles podrán subdividirse mediante simple subdivisión. En ambos casos no se admitirá la subdivisión de terrenos que carezcan de los siguientes servicios públicos:

Agua, electricidad apertura de calles, enripiado, ni tampoco de aquellos que no posean la extensión de las redes hasta las parcelas resultantes.

14.1.3. En todo lote indiviso en que se construya más de una vivienda unifamiliar, deberán realizarse todas las obras de infraestructura agua corriente, luz, apertura y enripiado de calles de acuerdo a la zona que pertenezca y que cubra los requerimientos de cada unidad habitacional.

14.1.4. DISPOSICIONES RESPECTO AL AMANZANAMIENTO Y TRAZADO VIAL.

14.1.4.1. Cuando la superficie a fraccionar sea continua deberá respetarse la orientación del primitivo trazado en lo referido a vías de circulación primaria y/o secundaria reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías primarias.

14.1.4.2. Cuando se subdivide una fracción comprendida entre dos urbanizaciones existentes, se coordinarán estas racionalmente por medio del nuevo trazado.

14.1.4.3. En las manzanas rectangulares el lado mayor no podrá exceder los 300 m. lineales y el lado menor los 60 m. lineales. Cuando las manzanas linden

con vías primarias tendrán medidas que permitan respetar las distancias mínimas o máximas entre las intersecciones.

14.1.4.4. Las manzanas irregulares deberán cumplir la condición de poder inscribir un rectángulo de las medidas máximas mencionadas en el artículo anterior siempre que la topografía del terreno lo permita, y esa condición no obligue a alterar el trazado de las calles.

14.1.4.5. El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las vías de circulación colindantes y que el trazado de estas aseguren el correcto desagüe pluvial de toda el área.

14.1.4.6. Cuando se trate de urbanizaciones, o subdivisiones que adopten el sistema de amanzanamiento, o se trate de lotes indivisos -Club de Campo - deberá existir acceso público vehicular a todos aquellos lugares que tengan valor turístico, ya sean lagos, cascadas, desembocaduras de ríos, bosques de especies de interés especial, etc.

14.1.4.7. Podrán preverse pasajes peatonales públicos para vincular las zonas de equipamiento de la urbanización con las áreas servidas por los mismos. Si por características topográficas del área, la longitud de una manzana superara los 300 m. sin poder ser interrumpida por una vía vehicular, por superar esta la pendiente

máxima permitida esa vía podrá reemplazarse por un pasaje peatonal, cuyo ancho será determinado por el Municipio en su ocasión. Lo anterior no exceptúa la condición de que todo lote o parcela tenga acceso vehicular.

14.1.4.8. Se jerarquizará el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características que se le asigne a cada vía.

14.1.4.9. Deberá proponerse una red vial jerarquizada que se adecúe a la existente en el núcleo. A tales efectos se determinan los siguientes anchos de calles.

Vías primarias (accesos principales)30 m.

Vías secundarias (" de distribución).....15 m.

Vías terciarias (acc.unid.habitacion.).....12 m.

Vías peatonales (" " ")..... 7 m.

- Estas vías no podrán superar los 100 m. de longitud.

En todos los casos el ancho de vías o calles se contará de línea a línea Municipal. Se determinan para las calles antes enunciadas y para las existentes los siguientes anchos de calzadas y veredas.

=====

CALLES	CALZADAS	VEREDAS
12	7	2,50
* 15	9	3
16	9	3,50
17	9	4
20	12	4
* 30	18	5

=====
==

* Solo estos anchos de calles serán las permitidas en nuevas urbanizaciones.

14.1.4.10. Las calles no podrán tener pendientes superiores al 9% (en un tramo que no podrá superar los 50 metros lineales). En vías primarias y secundarias y en tramos curvos, la pendiente no podrá ser superiores al 6%. Se considera tramo curvo, al que tenga un radio menor o igual a 150 metros. Los radios de curvas referidos al eje de calzada no podrá ser menores de 20 metros. Los "cul de sac" no tendrán un diámetro inferior a 30 metros.

14.1.5. DISPOSICIONES RESPECTO AL TRAZADO Y AMOJONAMIENTO DE PARCELAS

14.1.5.1. Las parcelas deberán ser de forma regular, pudiéndose aceptar en casos debidamente fundamentados cualquier otra forma justificada por la topografía del terreno.

14.1.5.2. Las líneas divisorias laterales de las parcelas deberán formar un ángulo de 90° con la línea municipal. En casos especiales tales obligaciones podrán no ser respetadas siempre que las necesidades del trazado así los justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieren en pocos minutos de 90°, o ésta sea un paralelogramo.

Defínase como línea Municipal la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva.

14.1.5.3. En las parcelas de forma no recta angular y cuyo perímetro tenga más de cuatro lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud menor al 50% de la medida mínima establecida para su frente.

Este artículo es aplicable para los lotes de las zonas residenciales y de topografía accidentada. En los casos de simple subdivisión se regirá por las reglamentaciones correspondientes.

14.1.5.4. La relación proporcional de las parcelas (frente - fondo) deberá ser la especificada para cada área. En casos especiales dicha proporción podrá ser mayor hasta igualar la dimensión del frente 1 a 1 y en ningún caso menor atendiendo la superficie mínima fijada.

14.1.5.5. En toda parcela irregular deberá poder inscribirse un rectángulo de la superficie mínima establecida para cada área y que cumpla con la relación frente-fondo que corresponda y cuya superficie no supere el 70% de la superficie mínima. En caso de que se proyecte vías de única penetración (cul de sac), la plazoleta de volteo de las mismas deberá lindar con un área verde o integrarse a espacios libres de un ancho no menor que la vía única de penetración.

14.1.5.6. Todas las parcelas deberán tener acceso desde las vías públicas. El área factible de ocupar deberá tener una ubicación tal que, desde el eje de la calle donde se sitúa la parcela, el posible camino de acceso a esta no tenga una inclinación mayor al 10% en toda su longitud, sin requerir para ello terraplenes, rellenos o extracciones excesivas.

14.1.5.7. El propietario del lote o urbanización estará siempre obligado a mantener los lotes en condiciones de higiene y libres de malezas mientras los mismos no hayan sido vendidos.

14.1.5.8. Se adoptará como tolerancia para la mensura de los inmuebles, la que se hallare en vigencia en la Dirección del Catastro de la Provincia.

14.1.5.9. Cuando el propietario de un Lote en esquina construya la vereda correspondiente, los esquineros de manzana deberán materializarse con bulón de hierro de altura coincidente con la rasante de la vereda.

14.1.5.10. Las curvas se amojonarán cuando ello fuere posible, en el punto de intersección de las tangentes trazadas en el punto de arranque y fin de las curvas correspondientes el centro de la curva y como máximo cada 10 metros de porción de arco.

14.1.5.11. La poligonal de mensura deberá quedar amojonada en la misma forma que se exige para los esquineros de manzana.

14.1.5.12. Será obligación del interesado entregar amojonado el lote a cada comprador, con acta de amojonamiento. Igual norma deberá seguir cualquier terreno que el loteador ceda como reserva fiscal o espacio verde a la Municipalidad.

14.1.5.13. Las operaciones de mensura de los lotes y la subdivisiones se registrarán por las normas pertinentes que rigen a nivel provincial y las Disposiciones de este Código. La Municipalidad verificará la mensura y el enunciamiento total de la subdivisión o loteo, previo a autorizar el plano de mensura.

14.1.5.14. El amojonamiento de los esquineros de manzanas se deberá efectuar con hierro ángulo de una a una y media pulgada de ala (1" a 1",5) con un espesor no menor de 3 mm. y 0,50 m de longitud, fijado al terreno natural por un dado de hormigón de 0,20 m x 0,20 m. y 0,50 m. de profundidad los lotes se amojonarán con hierro torcido de 0,10mm., por 0,50 m. de longitud, empotrados en hormigón. Los esquineros sobre veredas se materializarán con bulón de hierro a nivel de rasante de la misma, y sus dimensiones deberán ser de 0",75 de diámetro por 5" de longitud.

14.1.6. DISPOSICIONES RESPECTO A LAS RESERVAS PARA UTILIDAD PUBLICA.

14.1.6.1. **Espacio verde:** En toda subdivisión por urbanización o por loteo deberá dejarse el 10% de la superficie total subdividida para espacio verde, quedando la ubicación de la misma a elección del Municipio.

14.1.6.2. En toda modificación de estado parcelario que involucre lagos, ríos y arroyos, seguirán el Código de Aguas (Ley 899) y las normas vigentes de aplicación por los entes específicos en la materia (A.P.A.-E. P.A.S - E.P.E.N - etc.-)

14.1.6.3. En toda urbanización atravesada o limitada por lagos, ríos y arroyos de cursos perennes o intermitentes anuales o estacionarios, deberá dejarse libre y de dominio público una franja de espacio verde no menor de diez (10) metros a contar de sus bordes de la máxima crecida hacia ambos lados.

14.1.6.4. La superficie reservada a perpetuidad para espacios verde y/o franja verde de cursos o espejos de agua pasará al dominio público sin más formalidades que la aprobación del plano y la Municipalidad no podrá darle otro destino que el que exprese su denominación, no pudiendo ser parcelado ni enajenado, ni ocuparse con construcciones. Aquellas parcelas cuya existencia es anterior a la promulgación del presente Código y no cumplan con lo fijado en 14.1.6.2/3, en lo que se refiere a las fajas libres, no se podrán realizar construcciones ni mejoras que signifiquen un cambio sustancial a la situación existente. En caso de no acogerse a lo fijado en este punto, deberá ceder al dominio público las fajas de terreno determinadas según los puntos mencionados y convenir con el Municipio el permiso de construcción y usos pertinentes.

14.1.6.5. **Equipamiento comunitario o reserva fiscal:** además de las reservas para espacio verde, en toda urbanización se deberá ceder al dominio privado municipal el 5% de la superficie total a subdividirse para localizar el equipamiento comunitario.

14.1.6.6. La Municipalidad dispondrá de esas parcelas reservadas para fines de utilización pública, cuando se detecte la carencia de algún equipamiento comunitario en función del volumen de población a alojar según cantidad de parcelas.

14.1.6.7. En el 10% de reservas para espacios verde podrá computarse hasta el 20% de las superficies afectadas y retiros o franjas verdes del borde de los cursos y espejos de agua citados en el punto 14.1.6.3.-

14.1.6.8. Será obligación de los propietarios transferir al dominio público municipal y al dominio público Municipal, la superficie que corresponda para espacio verde y reserva fiscal con el fin de su utilidad pública.

14.1.6.9. Toda transferencia a favor del dominio municipal, ya sea superficie de calle, espacios verdes o libres estará exenta de la formalidad de Escritura Pública. A fin de suplir la misma el Escribano Municipal labrará las minutas administrativas a favor de la Municipalidad y las inscribirá en Registro de la Propiedad Inmueble.

14.1.7. DISPOSICIONES RESPECTO A OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

14.1.7.1. Calles: En toda urbanización se exigirá a cargo del propietario la ejecución de las obras viales necesarias con el objeto de garantizar el acceso permanente con vehículos comunes de transporte a cada una de las parcelas resultantes de la subdivisión, desde la ruta, camino general o centro urbano más próximo.

14.1.7.2. Se considerarán obras vitales necesarias:

a) Cortes de árboles y malezas, con destronques y desraizamiento y posterior retiro de ese material de la zona de calzada.

b) Nivelación de terreno hasta que las calles tengan la pendiente admitida por el punto 14.1.1. de éste Código, pero sin originar talúdes con pendientes que impidan el accesos a las parcelas.

14.1.7.3 Estas obras podrán implicar, en los casos de tierras forestadas, el corte de mayor número de árboles que los estrictamente necesarios para la apertura de las calzadas previstas para cada calle proyectada, en la zona de

vereda se deberán dejar los mejores ejemplares autóctonos como arbolado público, reforestando con especies permitidas las zonas de veredas, talúdes y lugares depredados.(Ver Ordenanza sobre Arbolado Urbano).

14.1.7.4. Agua Corriente: Toda subdivisión deberá ser provista de agua corriente potable, en todas las parcelas resultantes mediante la construcción de una cañería maestra y colocación de una red distribuidora frente a las mismas. Los materiales a emplearse en la instalación de agua deberán reunir las condiciones y medidas exigidas por O.S.N. o el Organismo Provincial o Local competente.

14.1.7.5. Energía Eléctrica: Toda subdivisión deberá ser provista de energía eléctrica con redes de distribución, proyecto aprobado por el ente que suministra el

fluido eléctrico en Junin de los Andes. Asimismo los espacios públicos y calles deberán dotarse de alumbrado público según proyectos aprobados.

14.1.7.6. Gas: Toda subdivisión que sea provista de gas natural con redes de distribución deberá contar con proyecto aprobado por Gas del Estado.

14.1.7.7. Cloacas: Se permitirá la absorción de líquidos cloacales mediante el empleo de pozos de absorción o lechos nitrificantes, se exigirán cloacas cuando las napas puedan contaminarse como consecuencia de las particularidades del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector debiendo complementarse con la planta de tratamiento correspondiente. En caso en que los pozos estén ubicados en las inmediaciones de ríos o arroyos y el escurrimiento de las aguas servidas pueda contaminar las aguas de los mismos serán exigidas las cloacas debiendo complementarse con la planta de tratamiento correspondiente.

14.1.8. DISPOSICIONES RESPECTO A LA REALIZACION DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SU APROBACION DEFINITIVA

14.1.8.1. Obteniendo el visto bueno del proyecto del loteo, la aprobación definitiva o visado quedará supeditado a la realización de todas las obras de infraestructura necesarias, o la aprobación por parte de la Municipalidad, de un plan de obras, siempre que se le ofrezca garantía suficiente a juicio para la realización.

14.1.8.2. Si el propietario optara por realizar las obras de infraestructura antes de solicitar la aprobación definitiva, deberá efectuarlas dentro del término de un año a partir de la obtención de la autorización previa municipal. Transcurrido ese lapso deberá cumplir con todas las nuevas disposiciones vigentes con relación a los loteos en el sector donde se efectúe el fraccionamiento. Obtenidos los certificados finales de las obras de infraestructura e inspeccionadas estas por técnicos municipales, el propietario o profesional podrán solicitar la aprobación definitiva del loteo.

14.1.8.3. Si el propietario optare por realizar las obras de infraestructura con posterioridad a la aprobación definitiva del loteo deberá presentar:

a) Solicitud indicando las obras de infraestructura que faltan realizar.

b) Plazo de ejecución y plan de trabajos.

c) Forma como garantizará su ejecución de acuerdo al punto 14.1.7.6. y firma de un convenio con la Municipalidad.

14.1.8.4. El plazo de ejecución de las obras de infraestructura no podrá ser superior a un año a partir de la fecha de la firma del Convenio respectivo.

14.1.8.5. Para garantizar la realización de las obras de infraestructura se firmará entre la Municipalidad y el propietario un Convenio de Garantía en el cual se consignarán:

a) Obligación de amojonamiento de todas las parcelas resultantes.
b) Autorización de iniciar las obras de infraestructura, a cargo del propietario, plazos de ejecución, normas de aplicación de plazos, multas por incumplimiento, etc.

c) Garantía cedida a la Municipalidad que cubre el valor total de todos los trabajos. Esta garantía nunca será menor del 30% de la fracción subdividida y su ubicación será a elección de la Municipalidad.

d) Inscripción en el Registro de la Propiedad de la Provincia del Neuquén de una hipoteca a favor de la Municipalidad de ese 30% de la fracción subdividida con gastos por cuenta del propietario.

e) Poder irrevocable a favor de la Municipalidad facultandola a disponer de las parcelas ofrecidas en garantía, en caso de incumplimiento de plazos u obras y exigir la escrituración de ellas.

f) Obligaciones de escrituración a favor de la Municipalidad de aquellas parcelas que hubieran sido reservadas para el equipamiento comunitario de utilización pública con gastos de escrituración por cuenta del propietario.

14.1.8.6. Presentado el Plan de Obras y ofrecida la Garantía, la Municipalidad analizará los presupuestos y plan de trabajo y si correspondiere aprobará el loteo firmándose un Convenio en el que se consignarán las obras que deberá realizar el propietario, garantía ofrecida, plazo de ejecución de las mencionadas obras, normas de ampliación de plazo, multas por incumplimiento, forma de rescisión de convenio, ejecución de la garantía.

14.1.8.7. Aprobado en definitiva el loteo, sea que las obras de infraestructura estuvieran realizadas o que se hubiere firmado el convenio para su ejecución, podrá iniciarse la venta de los lotes debiendo aprobarse previamente por parte de la Municipalidad la propaganda que el propietario quisiera realizar.

14.1.8.8. Si las obras de infraestructura no se realizarán dentro del plazo previsto o no estuvieran totalmente terminadas la Municipalidad podrá ejecutarlas directamente o mediante contratación a cargo del loteador, haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial.

14.1.8.9. La Municipalidad mantendrá un permanente control y verificara si las obras se ejecutan dentro del término previsto, a fin de tomar las medidas necesarias en caso de que su realización no se ajuste al Plan propuesto.

14.1.8.10. En los planos aprobados deberá consignarse claramente que los mismos no tendrán valor material para la venta sin los respectivos Certificados Finales de Obra correspondientes a las obras de infraestructura.

14.1.9. DISPOSICIONES RESPECTO A LA PROPAGANDA

14.1.9.1. En todo elemento de propaganda sobre loteos, el interesado deberá hacer constar en forma clara la identificación del expediente respectivo, el estado del mismo (etapa del trámite) y el área de zonificación urbana al que pertenece. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trate y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas y enunciadas en el convenio.

14.1.9.2. En caso de que se constatare el incumplimiento del punto anterior, la Municipalidad podrá inmediatamente proceder a dar amplia publicidad al hecho de la inexistencia de aprobación municipal del loteo en cuestión y que en tales condiciones el vendedor no podrá escriturar los lotes que ofrece en venta. Al propietario del loteo y a la Empresa o persona que lo realice o promocionen se les impondrá una multa solidaria de acuerdo a la Ordenanza Impositiva.

14.1.10. DISPOSICIONES RESPECTO AL TRAMITE DE APROBACION

14.1.10.1. Todo interesado en efectuar una subdivisión o urbanización dentro del ejido municipal, a partir de la publicación del presente Código deberá presentar:

a) Anteproyecto: solicitud dirigida al Intendente Municipal, de aprobación del Anteproyecto de subdivisión (incluyendo Club de Campo) y/o urbanización con datos catastrales completos, dimensiones del inmueble, linderos, etc. suscripta por profesional matriculado en el Consejo Profesional del Neuquén o Colegio de Arquitectos de Neuquén y el propietario.

b) Nombre o razón social del propietario (quien obra en representación deberá probar tal carácter en forma legal).

c) Acreditar la titularidad del dominio con título de propiedad (testimonio o fotocopia autenticada).

d) Certificado del Registro de la Propiedad del Neuquén donde conste que el propietario no se encuentra inhabilitado y que no existen gravámenes sobre inmuebles.

e) Certificado de Libre Deuda del inmueble mencionado extendido por la Municipalidad de Junín de los Andes.

f) Completo análisis socio-económico general con fundamentación fehaciente de la necesidad comunitaria de la habilitación de nuevas tierras urbanas.

g) Planos de mensura y subdivisión aprobado del que proviene el inmueble objeto de este trámite.

h) Plano (tres copias heliográficas) de ubicación a escala adecuada que refleje en forma clara un entorno de por lo menos un kilómetro de radio respecto al inmueble a subdividir, con la ubicación del equipamiento comunitario, espacios verdes y reservas existentes y distancia con mención de las vías primarias existentes y propuestas.

i) Plano (tres copias heliográficas) a escala no mayor que a 1:2000 de la planialtimetría con curvas de nivel cada metro o 0,50 cm. según sea necesario, calculado por interpolación entre puntos de nivelación. En el mismo plano se mencionarán los desagües naturales, áreas inundables existentes (mallín) o posibles, como asimismo el relevamiento de todos los hechos existentes (construcciones, líneas, ductos, etc.).

j) Planos (tres copias heliográficas) a escala adecuada para su correcta interpretación, de relevamiento forestal y masas boscosas del área a subdividir, visado por el Técnico de la Dirección Provincial de Bosques y dictamen de esa repartición acerca de la densidad del bosque, altura promedio de las especies forestales y sugerencia de la ubicación óptima de los espacios verdes que habrían de preservarse desde el punto de vista de su valor forestal.

k) Plano de anteproyecto de subdivisión (tres copias heliográficas) firmadas por profesional habilitado, a escala proporcional y apto al tamaño de fraccionamiento donde conste:

- Red vial (primaria, secundaria y terciaria)
- Parcelamiento con medidas y destino de las parcelas.
- Espacios verdes y reserva para el equipamiento comunitario.

- Balances de superficies por manzanas y total, indicando las reservas.

14.1.10.2. En conformidad con lo dictaminado por el Honorable Concejo Deliberante, y este Código, la Municipalidad resolverá al respecto, en un plazo no mayor de 60 (sesenta días).

a) En caso de desautorizarse la subdivisión se notificará formalmente a las partes interesadas y se archivarán las actuaciones.

b) En caso de autorizarse la presentación del proyecto, se notificará a las partes interesadas y se devolverá, previo pago de los derechos municipales respectivos una copia de cada uno de los planos. Esta visación tendrá una validez de 180 días corridos, en cuyo transcurso deberá presentarse el proyecto definitivo en forma correcta y completa. Si cumplido este plazo no se hubiera dado entrada al expediente respectivo, la visación otorgada quedará automáticamente sin efecto, archivándose las actuaciones sin más trámite. En caso de insistir en la operación, deberá iniciarse nuevamente el trámite de esta etapa de anteproyecto, conforme a las Ordenanzas vigentes del momento.

14.1.10.3. Proyecto Definitivo

a) Solicitud dirigida al Intendente Municipal de aprobación definitiva del plano de mensura y subdivisión.

b) Proyecto firmado por profesionales matriculados en Neuquén (tres copias heliográficas) de la red distribuidora de agua corriente, aprobado por la Administración Provincial del Agua, donde conste:

- Memoria sobre la fuente de provisión.
- Calidad de la misma certificada por autoridad competente.
- Plano de redistribución
- Planillas y memoria de cálculo

c) Proyecto de la red de energía eléctrica y alumbrado público (tres copias heliográficas) aprobado por el ente que suministra el fluido eléctrico en Junín de los Andes.

d) Proyecto de la red de gas (tres copias heliográficas) aprobadas por Gas del Estado, de corresponder -117-

SECCION III
TITULO 1
NORMAS DE DISEÑO
CAPITULO 15
DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS

15.1. LINEA MUNICIPAL

La línea municipal (L.M.) será fijada en todos los casos por la O.T.M. ninguna construcción nueva, o existente que se refaccione podrá rebasar esta línea o la línea de edificación (L.E.).

15.2. LINEA DE EDIFICACION

Es la línea coincidente con la del retiro obligatorio de frente.

15.3. OCHAVAS

Las ochavas de las manzanas hacen parte de la vía pública, constituyendo una servidumbre de los predios en esquina. Toda ochava se trazará por corte de un triángulo isósceles con vértices en el punto de encuentro de las dos L.M. y cuyos lados tendrán las medidas indicadas en la siguiente tabla, según la sumatoria de los anchos de las calles concurrentes en el cruce.

La línea así formada se llama Línea Municipal de ochava (L.M.O.). Cuando el ángulo que formen las dos L.M. sea mayor que 135° se prescindirá de la L.M.O.

S=(Suma de los anchos de las calles concurrentes en el cruce)	o < 75	75 < o	85 < o	95 < o	105 < o	120 < o	o
	< 85	< 95	< 105	< 120	< 135	135	
S 24,00 m.	4	6	7	8	4	5	0
24,00 < S < 42,00 m	4	6	6	6	4	4	0
42,00 < S < 70,00 m	4	5	5	5	5	5	0
S > 70,00 m.	4	4	4	4	4	4	0

15.4. NIVELES

Los niveles serán fijados por la O.T.M. de acuerdo con las cotas de pavimento (construido o proyectado) y en su defecto con las del eje de la calzada y se referirán al denominado cordón cuneta o cordón de vereda.

Los niveles de las plantas bajas de los edificios deberán construirse por lo menos a 0,20 m. por encima del nivel del cordón.

CAPITULO 16 CERCOS Y VEREDAS

16.1. CERCOS

Rige Ordenanza N° 059/88

16.2. VEREDAS

Rige Ordenanza N° 059/88

CAPITULO 17 DE LAS FACHADAS Y TECHADOS

17.1. GENERALIDADES

Todas las fachadas, techados y pavimentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad, por lo que los principios urbanísticos privarán sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ello.

17.2. APROBACION DE LAS FACHADAS

Las fachadas de los edificios sobre la vía pública y visibles desde esta, están sujetas a aprobación especial por la Oficina Técnica.

A tal efecto es obligatorio la presentación de planos detallados de fachadas, especificando materiales y colores.

La Oficina Técnica deberá girar al H.C.D. los proyectos que no respondan a una conformación y diseño acorde con la estética zonal y sus características.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar planos de las mismas.

En ningún edificio podrá haber fachadas ciegas. Las medianeras y divisorias deberán recibir obligatoriamente algún tratamiento estético, aprobado por la O.T.M.

17.3. DISPOSICIONES GENERALES DE DISEÑO

El siguiente cuadro es orientativo para conseguir una imagen urbana armónica.

USOS	MATERIALES	TERMINACION	COLOR
Muros	ladrillos	a la vista	natural, blanco tiza, ocre claro.
USOS	MATERIALES	TERMINACION	COLOR
Muros	Mampostería revocada	Gruesa y fina, salpicado	Ocre claro, blanco tiza
Muros	Madera	Machimbre, troncos terminación de orillas, sola pa, tejuela.	Natural o colores próximos al color natural.
Muros	Piedra	Labrado o rústico	Natural
Muros	Hormigón	A la vista y como elemento estructural.	Natural o pintado en tonos próximos al color natural blanco tiza y/o marfil.
Techos	Fibro cemento	Chapas sobre madera o losas	Natural, gris pizarra, negro, verde oscuro, marrón oscuro y rojo cerámico.

---	Techos	Fibro cemento	Tejas sobre madera o loza	Natural, gris pizarra, negro, de verde oscuro rojo cerámico.
---	Techos	CH-de cobre o CH-galvanizada	Chapa lisa o acanalada sobre madera o estructura de hierro	Gris pizarra o negro, verde cobre, marrón oscuro verde oscuro
---	USOS	MATERIALES	TERMINACION	COLOR
---	Techos	Chapa de aluminio	Chapa lisa o acanalada sobre madera o estructura de hierro.	Gris pizarra, negro, verde cobre marrón, verde oscuro
---	Techos	Cerámicos	Tejas	Natural. Tejas esmaltadas color natural, gris pizarra, negro, verde oscuro y verde cobre.
---	Techos	Madera	Tejuela sobre madera	Natural o negro, gris pizarra, verde cobre.
---	Zócalos	Piedra		Natural
---	Aberturas	Madera		Sin restricciones
---	Aberturas	Chapa doblada de aluminio		Sin restricciones

Deberá utilizarse en las fachadas un 30% de material de la zona, considerados como tal, la madera y la piedra.

17.4. TANQUES Y/O CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Los tanques y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados se consideraran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con las fachadas.

Los materiales utilizados serán concordantes con los utilizados en las fachadas.

17.5. CONDUCTOS Y DESAGÜES

Los conductos y desagües pluviales podrán ser visibles en las fachadas, a condición de responder al estilo de la misma.

Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos de fachadas.

17.6. MEDIDORES Y AGREGADOS SOBRE FACHADAS

Las cajas de conexiones y las de los medidores podrán no ser colocados en la fachada principal, es decir, detrás de la línea municipal, siempre que se presente una autorización para que se les permita la libre entradas al predio para acceder a éstas, a los empleados del E.P.E.N. que deban de hacer las inspecciones; estas cajas no deberán debilitar al muro, ni a los pilares correspondientes a su lugar de colocación.

Todo lo referente a colocación de agregados en las fachadas, cuidarán la composición de las mismas y la estética del lugar.

17.7. DE LOS TECHADOS

La pendiente mínima para las cubiertas serán de 30° sexagesimales, es decir 57,7%. Se permiten las salidas de aberturas de iluminación y ventilación de locales en las superficies techadas (lucarnas, etc.) las cuales se recomiendan.

17.8. SALIENTES DE LAS FACHADAS

1) Pasando los tres metros de altura, balcones abiertos y cerrados no podrán sobresalir más de 1,20 metros de la línea municipal. No podrán llegar a menos de 60 cm. de la medianera.

Las barandas tendrán una altura mayor de 70 cm. y estarán construidas de manera de resguardar de todo peligro. En las ochavas se permitirá construir balcones ocupando las mismas.

2) Marquesinas y aleros: Deberán ser en todos los casos inferiores en 50 cm. al ancho de la vereda.

3) Toldos: Altura mínima 2,20 mts., si existen árboles deberá colocarse de manera de no tocar a los mismos. Si tienen soportes, estos serán desmontables. Los colgantes laterales podrán llegar a la altura de 2 mts.

CAPITULO 18 RETIROS OBLIGATORIOS - ALTURAS PERMITIDAS - ESTACIONAMIENTO

	AREAS	RET. FRENTE	RET. FONDO	RET. LATER.	ALT. MAXIMA

---	AC	sin retiro	sin retiro	sin retiro	12 m.

---	AET 1	3 m.	1/3 prof. del lote	3 m.	9 m.

---	AET 2	3 m.	1/3 prof. del lote	3 m.	9 m.

---	AR 1	3 m.	3 m.	3 m.(de	9 m.

un lateral)

AR 2 3 m. 3 m. 3 m (de 9 m.
del lote un lateral)

AR 3 3 m. 3 m. 3 m.(de 9 m.
un lateral)

ASR 3 m. 1/3 prof. 3 m. 9 m.
del lote

AI Según reglamentación del Parque Industrial.

ARD Según estudio particularizado.

18.1. UTILIZACION DE RETIROS

Solo el 20% de la superficie destinada a retiro podrá ser utilizada por estacionamiento abierto, calles de acceso, canchas de deportes.

18.2. SOBRE CURSOS DE AGUA

Cuando un curso de agua atraviese algún predio, el propietario tiene la obligación de conservarlo perfectamente limpio y libre de todo obstáculo a fin de mantener el desplazamiento natural del mismo quedando terminantemente prohibida su utilización para el desecho de basuras o residuos o cambiar el cauce natural.

18.3. DE LAS INSTALACIONES EN LA VIA PUBLICA

Se prohíbe colocar obstáculos de cualquier naturaleza que entorpezcan la libre circulación, disminuyan la visibilidad y/o puedan resultar peligrosos para peatones o vehículos en la vía pública. Se permitira la colocación de kioscos, postes para señalización, canteros, papeleros, cabinas telefónicas, alumbrados o carteles publicitarios, siempre que estos sean autorizados por la Municipalidad en forma expresa, a que deberá considerar para otorgar los permisos, anchos, emplazamientos y demás características de calles y veredas afectadas. Todos los letreros, carteles y anuncios visibles desde la vía pública, permanentes o provisorios deberán contar con autorización municipal, para lo cual se presentarán planos detallados de los mismos.

18.4. DE LA OBLIGATORIEDAD DE ESTACIONAMIENTO

Todo nuevo edificio destinado parcial o totalmente a los usos que a continuación se detallan deberá contar con espacios para estacionamiento de vehículos de acuerdo con las siguientes proporciones:

a) Conjuntos plurifamiliares: se destinará un espacio para estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.

b) Clubs sociales, deportivos, etc., se deberá destinar un módulo cada 60 m² de la superficie cubierta o fracción.

c) Edificios Educativos: se deberá contar con un módulo de estacionamiento por cada 2 (dos) aulas destinada a la enseñanza.

d) Edificios públicos: deberán contar con un sector para estacionamiento de un módulo cada 60 m² de superficie cubierta o fracción.

e) Comercios: todos los edificios destinados a comercios y cuya superficie supere los 200 m², deberá contar con un módulo de estacionamiento, la superficie de estacionamiento incrementa un módulo cada 100 m² que supere los 200 m².

f) Industrias: estas deberán contar además del área destinada a estacionamiento, la cual es del 15% de la superficie cubierta, con una playa de maniobra acorde con la necesidad de la industria.

g) Escritorios u oficinas 1 (uno) módulo cada 45 m² o fracción, de superficie cubierta.

18.5. MODULOS

Se entiende por "módulo" a la unidad de espacio ocupado por un vehículo estacionado, considerando para ello una superficie mínima de 25 m², que incluye la circulación. En los casos b),d) y f) a las áreas aquí consignadas, deben agregarse las requeridas por vehículos de propiedad de las personas que desarrollen sus tareas en esos edificios.

Los espacios destinados a cocheras o estacionamiento estarán en comunicación directa con la vía pública.

18.6. RAMPAS, ELEVADORES

El estacionamiento a distinto nivel que la vereda, puede realizarse por los medios mecánicos o electromecánicos (elevadores), o por medio de rampas.

Estas deberán cumplir lo siguiente:

a) Piso: deberá ser antideslizante

b) Pendiente: será como máximo del 12% (doce por ciento).

c) Ancho: mínimo 2,60 m.

d) Tramo horizontal: la rampa, entre su comienzo y la línea municipal (L.M.) deberá tener un tramo horizontal a nivel de la vereda, de por lo menos 6 (seis)m. de longitud.

e) Radio de giro: mínimo de 6 (seis) m.

f) Señalización: La salidas de los vehículos debe señalizarse, en la entrada de la rampa, por medios eléctricos, en forma auditivas y visual (simultáneamente).

18.7. CONSTRUCCIONES DE USO COMERCIAL

18.7.1.

1) Las construcciones comerciales tipo kiosco, deberán reunir las siguientes características.

a) Ser de perímetro libre.

b) Fachada: Se exigirá un mínimo de 50% de madera al natural como parte de la misma.

c) Carpintería: Se deberá adoptar para todos los casos carpintería acorde con el proyecto general.

d) Material de cubierta de techos: Las cubiertas de techo deben siempre volar no menos de 0,70 m. Respecto los filos externos de los muros. Deberán emplearse los siguientes materiales: madera, tejuelas de madera, chapa de cobre o hierro, galvanizado pintado, fibrocemento, tejuelas de fibrocemento pintadas, asfalto o tejuelas de asfalto; no se permite el uso de chapa de cartón.

e) Color: Se deberá respetar el color natural de la madera protegiendolos con los variados tipos de barnices. En las carpinterías se permitirá el empleo de los siguientes colores: natural, tiza, ocre, verde inglés. Los colores de las cubiertas podrán ser natural, gris pizarra, verde cobre, verde, rojo o negro no se permite el plateado. En mampostería se permitirá el empleo de colores claros, blanco, tiza grisáceo u ocre.

18.7.2. EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL

Deberán reunir las siguientes características:

a) Fachada: Se exigirá un mínimo del 20% de madera al natural como parte integrante de la fachada tanto en balcones, bow-windows, carpinterías u elementos ornamentales.

b) Medianera: Cuando el edificio sea de perímetro libre se deberán estudiar todas las vistas con las mismas reglamentaciones vigentes para la fachada.

c) Carpintería:

d) Material de cubiertas para techos: Las cubiertas de techos deberán volar no menos de 0,70 cm. Con respecto a los filos externos de los muros. Deberán emplearse los siguientes materiales: fibrocemento, chapa, o tejas pintadas, chapa de cobre o hierro galvanizado pintada, cerámicos, madera, tejas sobre madera, asfalto, teja de asfalto. No se permite el uso de chapa de cartón.

CAPITULO 19 DE LOS LOCALES

19.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES

a) Locales de primera clase:

Comedores; consultorios, dormitorios, escritorios, salas de estar, oficinas, salas, bibliotecas, cocinas, cajas de escalera colectiva; cuarto de costura y/o planchar; salas para rayos x, salas de parto, nurse.

b) Locales de segunda clase:

Baño; toilet; retrete; espacio para cocina; antecocina lavadero privado; deposito (no comercial ni industrial) garaje (de uso particular); despensa.

c) Locales de tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo; deposito, comercial e industrial; gimnasio y demás locales necesarios para practicar deportes; cocina de hotel o restaurant; casa de comida; comedor colectivo, talleres; bares; salón de baile, garaje de hasta 15 vehículos.

d) Locales de cuarta clase:

Teatros; cines; bibliotecas públicas; salones de billar u otros juegos; confiterías; garaje para más de 15 vehículos; baño público, quirófanos.

e) Locales sin clasificación:

La determinación del destino de cada local será el que a juicio de la O.T.M. resulte de su ubicación y/o dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera consignarse en plano. La O.T.M. podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluidos en los incisos anteriores. También podrá rechazar proyectos cuyas plantas acusen la intención de futuras subdivisión de locales, en forma no reglamentaria.

19.2. ALTURA MINIMA DE LOCALES

a) Locales de 1ra. clase.....2,40 m.

b) Locales de 2da. clase.....2,20 m.

c) Locales de 3ra. clase (excepto garaje).....3,20 m.

d) Locales de 4ta. clase la que determine el proyecto y sea aceptada por la O.T.M.

e) Para garajes colectivos.....2,10 m.

Las alturas indicadas se entienden medidas desde el piso hasta el cielorraso. Las vigas no podrán sobresalir más de 10% de la altura y, si su proyección horizontal supera el 20% de la superficie del local, la altura mínima se medirá hasta el fondo de las vigas

f) La Oficina Técnica Municipal podrá autorizar otra altura de acuerdo con las características particulares de los locales.

19.2.1. ALTURA EN LOCALES CON CIELORRASO INCLINADO

En general, en estos casos la altura del local se medirá al centro del cielorraso. La altura mínima será la de la pared más baja, y se fija en 2,04 m. En casos en que el techo sea único cerramiento (muro-techo) la altura mínima no tiene límite, pero el área habitable se computará desde la proyección de los cabios o envigados donde se verifique la altura de 2,04 m. sobre el piso.

19.2.2. ALTURA DE LOCALES EN "DUPLEX"

a) Dúplex en viviendas:

La altura del local inferior puede reducirse a 2,25 m. Y la del local superior resultante a 2,10 m.

b) Dúplex en comercios y/u oficinas:

El entrepiso puede ubicarse en cualquier zona del local, pero su área no podrá ser superior al 50 % de la de aquel. La altura mínima del local inferior será de 2,40 m. para una profundidad máxima de 4 m. y 2,60 m. si excede esta profundidad y hasta un máximo de 10 m. La altura del local superior será función de su uso o destino, pero nunca inferior a 2,30 m. En caso de cubiertas inclinadas, podrá tener 2,10 m. en su parte más baja. Para grandes edificios, en los que sea menester superar las dimensiones antes indicadas, como también por requerimientos de la solución espacial interior, la O.T.M. determinará a su criterio, las áreas y alturas de los distintos elementos.

19.3. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES

Las áreas y lados mínimos de locales serán las correspondientes a su superficie útil habitable. Se medirán excluyendo los armarios empotrados y las zonas que cumplan con las alturas mínimas.

a) Areas y lados mínimos de locales de Primera

Clase:

	Lado min.m.	Area Util min. m2.
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,40	21,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales:		
Por lo menos un local tendrá	2,80	12,00
Los demás	2,00	5,00

La suma de las superficies útiles de los locales de una misma unidad locativa, excluidos pasillos, no podrá ser inferior a 25 m2. El área útil se extiende libre de armario empotrado, pequeños salientes etc.

b) Locales de Segunda Clase:

Baños....área mínima 3 m2....lado mínimo 1,23 m.

Retretes..área mínima 1 m2...lado mínimo 0,75 m.

Espacio para cocinar.....área máxima 2,25 m2.

19.3.1. PROFUNDIDAD DE LOCALES

Ninguna de las paredes del local distará, en su parte más cercana de la ventana, más de 3 (tres) veces la altura del dintel de dicha ventana. Los sectores

que excedan la mencionada dimensión deberán contar con iluminación y ventilación supletorias.

19.4. ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES

A los efectos de este Código, se refiere a iluminación y ventilación naturales, es decir, en forma directa del espacio urbano. Se recomienda también que la ventilación de los locales puede efectuarse en forma cruzada, mediante una conveniente ubicación de sus aberturas. La existencia de medios mecánicos para ventilación, no exime a propietarios y proyectistas del cumplimiento de estas normas:

a) Iluminación y ventilación de locales de 1° Clase: Estos locales deben cumplir con la siguiente condición:

$$i = \frac{A}{X}$$

donde: i = área necesaria para iluminación

A = área del local

X = coeficiente que varía según la ubicación del vano, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ubicación del vano	vano que da a la calle o centro de manzana	vano que da a patio principal
	X	X
Bajo parte cubierta	8	6
Libre de parte cubierta	10	8

El área de ventilación será $V = \frac{i}{3}$

b) Iluminación y ventilación de locales de 2° Clase:

Para estos locales no es exigible la iluminación ni la ventilación naturales, pero deben contar con aberturas regulables a conducto de ventilación, ubicada preferentemente en la parte más alta del local.

Los conductos deberán tener una sección de:

- Para baños, toilets, retretes, espacios para cocinar, antecocina, lavaderos privados: min.0,015 m².

- Para garajes particulares, depósitos, despensas: min.0,040 m².

c) Iluminación y ventilación de locales de 3° y 4° Clases:

Estos locales deberán contar con iluminación y ventilación naturales y proporcionadas al uso y destino de cada local. La O.T.M. podrá exigir el aumento de las áreas de iluminación y ventilación si a su criterio las indicadas en el proyecto son exiguas. También podrá exigir la colocación de conductos de ventilación auxiliares, con o sin medios mecánicos para extracción de aire.

En los quirófanos es exigible la instalación de equipos especiales de aire acondicionado y eliminación de la ventilación natural.

Los garajes contarán con un área de ventilación:

$$V = \frac{A}{X}$$

donde: A = Area total de garaje

X = 24 cuando se trate de patio interior 36 cuando se trate de vía pública o centro de manzana.

19.5. FACTOR DE OCUPACION

Es el que determina la cantidad de personas que, en condiciones normales de ocupación, puede tener cabida en un local o locales, según las dimensiones de estos.

En sentido inverso, el F. de O. establece las dimensiones que debe tener un local determinado según sea la cantidad prefijada de personas que se quiera ubicar en el: Sus valores son los siguientes:

USO Y DESTINO	M2. por	persona
a) Locales de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile, cines, teatros.....	1	
b) Edificios educaciones, templos.....	2	
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajo o negocios: mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes.....	3	
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos.....	5	
e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.....	8	
f) Viviendas privadas y colectivas.....	12	
g) Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario.....	16	
h) Tribunas de estadios y lugares para espectadores de pie.....	0.25	

CAPITULO 20 PATIOS

20.1. GENERALIDADES

Es la porción del espacio urbano a la que abren y tienen vistas los distintos locales. Las medidas de los patios se tomarán desde los ejes divisorios y con exclusión de la proyección horizontal de todo voladizo.

Se permitirán pequeñas salientes (columnas, conductos de ventilación, etc.) aislados, cuya suma total de superficies no exceda de 0,60 m².

Las alturas para determinar las medidas de los patios se tomarán desde la cota natural del terreno y sobre la pared más alta. Si esta correspondiere al timpano o mojinete de un techo, la altura se tomará como promedio entre los puntos más bajos y el más alto de dicho mojinete.

No podrá ser dividida, modificada ni ampliada una finca si algún patio resultare con dimensiones menores que las establecidas por este Código.

20.2. PATIOS PRINCIPALES

Son los patios por los que deben iluminar y ventilar los locales de 1ra, 3ra. y 4ta. Clase. Hasta los 7 m. de altura, el lado mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 12 m². por encima de los 7m. será de 3,50 m. el lado mínimo de un patio no podrá ser menor de 1/3 de la altura que tenga en el nivel considerado.

20.2.1. PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES

En estos casos, la planta del patio deberá permitir inscribir en ella una circunferencia de diámetro igual al lado mínimo requerido o una elipse cuyos ejes tengan las dimensiones correspondientes a lado mínimo.

20.3. VOLADIZOS Y ESCALERAS EN PATIOS PRINCIPALES

Si en un patio principal, se ubica una escalera descubierta, podrá computarse ya sea para considerar el lado mínimo como para la superficie, hasta la línea de huella de la escalera.

Los voladizos (aleros, balcones, etc) bajo los cuales se ubiquen vanos para iluminación y/o ventilación, no podrán tener una saliente mayor que la altura del dintel del vano en cuestión.

CAPITULO 21 CIRCULACIONES - MEDIOS DE EGRESO

21.1. TRAYECTORIA

La línea natural de libre trayectoria de las circulaciones de un edificio hasta su salida al exterior, debe desarrollarse a través de pasos comunes y no estar interrumpida por locales de uso o destino diferenciado.

21.2. SITUACION DE LAS SALIDAS EN PLANTA BAJA

a) Locales frente a vía pública

Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad locativa en piso bajo y que tengan una ocupación superior a 300 personas, y siempre que algún punto del local diste más de 35 m. de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, salvo que se disponga de una segunda salida de escape fácilmente accesible hacia el exterior. Para el segundo medio de egreso y para la salida de escape, podrá utilizarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

b) Locales interiores a Planta Baja

Todo local susceptible de una ocupación superior a 200 personas, contará por lo menos con dos puertas situadas a la mayor distancia posible una de otra y que conduzcan a alguna salida general exigida, la distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 30 m.

21.3. SITUACION DE LAS SALIDAS EN LOS PISOS ALTOS, SOTANOS - SUB-SUELOS.

a) Número de salidas

Todo local o conjunto de locales en planta altas o subsuelos, tendrán por lo menos dos salidas exigidas a disposición de los ocupantes del piso, cuando sea susceptibles de una ocupación mayor de 200 personas.

b) Distancia máxima a cada escalera

Cualquier punto de un piso no situado en piso bajo estará dentro de una distancia de 25 m. de una caja de escalera siguiendo la línea natural de libre trayectoria.

c) Situación de la caja de escalera

La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve y se interrumpirá en el piso bajo a cuyo nivel comunicará con la vía pública.

d) Características de las salidas

Cuando una superficie de piso reciba la afluencia de personas de un piso intermedio, tendrá suficientes medios de egreso para la totalidad de los ocupantes afectados.

Cada unidad locativa tendrá acceso directo a medios generales exigidos de egreso.

21.4. CONDICIONES GENERALES DE LAS SALIDAS EXIGIDAS

Ninguna puerta, pasaje, escalera y otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en el ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida se entenderá calculada en forma acumulativa, de modo que permite evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio exigido de salida no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, en caso de coexistir deberán acumularse los anchos exigidos.

21.5. SALIDAS EN EDIFICIOS CON OCUPACIONES DIVERSAS

Cuando un edificio o parte de él, incluya destinos diferentes, tendrán medios independientes de egreso.

En los demás casos podrá admitirse un medio único de egreso, siempre que haya compatibilidad, a juicio de la Autoridad Competente, entre los usos diferentes.

21.6. CAMBIOS DE DESTINO

Cuando un edificio o parte de él sea cambiado de uso, se aplicarán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Autoridad Competente aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito, cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

21.7. ANCHOS DE LAS PUERTAS

El ancho acumulado mínimo de puertas correspondientes a toda superficie de piso o local, que den a un paso de comunicación general o pública o a otros medios de salida exigida a vía pública, será de 0,90 m. Para las primeras 50 personas y 0,20 m. adicionales para cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas con "medio de egreso en lugares de reunión sujetos a inspección".

21.8. CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino sobre relleno, descanso o plataforma y hacia el exterior.

21.9. ANCHO DE LAS COMUNICACIONES

El ancho mínimo de los corredores correspondientes a toda superficie de piso o local con salida a una comunicación general y otro medio exigido de salida, será de 1 metro para las primeras 30 personas, 1,10 m. para más de 30 y hasta 50 personas y 0,15 m. para cada 50 personas de exceso o fracción.

21.10. PASAJE ENTRE LA ESCALERA Y LA VIA PÚBLICA

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una sola escalera exigida, será de igual ancho al exigido para dicha escalera.

Cuando el pasaje sirva a más de una escalera el ancho no será menor de 2/3, de la suma de los anchos exigidos de la escalera servida, ni menor que el que resulta de aplicar el artículo "ancho de las comunicaciones.

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones ni obstrucciones.

21.11. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

El ancho de las escaleras exigidas para todo piso de un edificio, será de 1,10 m. para servir hasta 40 personas.

Para mayor número de ocupantes pertenecientes a las superficies de pisos servidos por una escalera, se aumentará ese ancho a razón de 0,10 m. por cada 20 ocupantes o fracción.

Cuando una escalera sirva a varios pisos altos, se acumularán las medidas de ancho en cada piso, de acuerdo al número posible de ocupantes de cada piso.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no deberá ser disminuido.

Una escalera secundaria no exigida como medio de salida interna y de servicios de casas privadas, podrán tener un ancho mínimo de 0,70 m. las escaleras principales deben hallarse ubicadas en lugares bien visibles y fáciles de ubicar por el público.

La relación de la altura a la pedada de escalones será dada por la fórmula:

$$2a + p = 61 \text{ a } 63 \text{ cm.}$$

La altura de los escalones no será mayor de 0,175 m. Ni la pedada menor de 0,26 m. La luz libre entre las pedadas y el cielo raso de la escalera o vigas que la crucen no será menor de 2,10 m.

Cuando la escalera incluya tramos curvos con radios de 0,50 a 1 m. los escalones serán compensados debiendo tener en la parte más angosta una pedada mínima de 0,12 m. Medida perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón. En esos casos las medidas mínimas de pedadas y descansos deben ser tomadas en el centro de la escalera. Ningún tramo de escalera tendrá más de 20 escalones.

Para ascender a azoteas no transitables con el objeto de efectuar arreglos, limpiezas, etc., en las instalaciones ubicadas sobre el edificio, se permitirá colocar escaleras "a la marinera" constituidas por barrotes metálicos macizos de 0,016 m. como mínimo de diámetro y baranda vertical independiente. El ancho mínimo será de 0,40 m. y la distancia máxima entre barrotes horizontales será de 0,30 m. Además será separada como mínimo del muro 0,17 m.

Los escalones en las entradas de edificios puertas entre pasajes, etc., tendrán una altura máxima de 0,175 m., y mínima de 0,12 m., En las entradas a los escalones de negocio podrán reemplazarse los escalones por una pendiente en el piso, no mayor de 7%.

21.11.1. PASAMANOS

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

La altura de la balaustrada o baranda medida desde el medio del peldaño, o solado de los descansos, no será menor de 0,85 m.

En las cajas de escaleras el pasamano se colocará a una altura comprendida entre 0,85 metros. y 1 m., medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos. Desde la pared se mantendrá un claro mínimo de 0,03 m. en todos sus puntos para que la mano pueda asir el pasamano y no emergerán más de 0,10 metros.

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50 metros habrá balustrada, baranda o pasamanos en ambos lados, y estos elementos no distarán entre si más de 3,00 metros. Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida, se deberán colocar pasamanos intermedios, los cuales serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

21.12. ESCALERAS MECANICAS

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, podrá considerarse que una escalera mecánica forma parte del ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.

b) Este encerrada en cajas de escaleras.

c) Tenga un ancho no inferior a 1,10 m. Medidos entre pasamanos.

d) Marcha en sentido de la salida exigida.

e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:

- Las ruedas que pueden ser de material de lenta combustión.

- El pasamano que puede ser de material flexible, incluso caucho.

- El enchapado de la caja que puede ser de madera adherido directamente a la caja, que será incombustible y reforzado con metal u otro producto no combustible.

f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, este colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

21.13. RAMPAS

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación y ancho respondan a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas.

La pendiente máxima de una rampa que reemplaza a una escalera exigida sera del 12%. El solado de una rampa no deberá ser resbaladizo o revertirse en tal por el uso.

21.14. PUERTAS GIRATORIAS

Quedan terminantemente prohibida la colocación de puertas giratorias en cualquier clase de construcción.

Esta prohibición tiene un doble alcance, el de evitar accidentes graves producidos por pánico provocados por incendios, sismo o tumulto, como también posibilitar el acceso y egreso de niños, ancianos y discapacitados.

21.15. SALIDAS EN LUGARES DE REUNION

En lugares de reunión sujetos a inspección, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que a su vez sea un medio exigido de egreso para un edificio con ocupaciones diversas, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces del cuadrado del ancho de la salida que lleve a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m. El ancho acumulado de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 m. por cada asiento hasta 1.000.

Para un número de asientos comprendidos entre 1000 y 3000 se aumentará el ancho anterior a razón de 0,05 m. Por cada asiento que exceda de 1000. Para un número superior a 5000 se aumentará el ancho anterior a razón de 0,003 m. cada asiento que exceda de 3000.

21.15.1. CORREDORES Y PASILLOS EN SALAS DE ESPECTACULOS.

Toda sala de espectáculos tendrá corredores o pasillos que conducirán directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y serán ensanchados progresivamente en dirección a la salida. Los pasillos tendrán

un ancho mínimo de 1,00 metro. Cuando tuvieren asiento de un solo lado y de 1,20 m., cuando los tuvieren en ambos costados.

El ensanchamiento progresivo se hará en forma tal que en cualquier punto el ancho del pasillo no sea menor de 0,005 metros por asiento situado en su zona de influencia.

Frente al escenario deberá haber un pasillo transversal cuyo ancho mínimo será de 1,20 m.

Los pasillos longitudinales no podrán tener pendientes mayores de 1/26 y deberán estar contruídos con material que no sea resbaladizo ni que se vuelva tal con el uso, salvo que estén provistos de alfombras o material similar aceptado por la Autoridad Competente.

Condiciones Especiales de Circulación y evacuación en salas de espectáculos públicos.

Además de las prescripciones precedentes, deberán cumplirse las siguientes en las salas de espectáculos públicos

a) Para las plateas altas se fijará un ancho mínimo de los pasajes longitudinales de salida con el mismo criterio que los de platea baja. En el caso de existir escalones estos deberán hallarse iluminados convenientemente en sus extremidades, por circuitos independientes entre sí, a fin de asegurar su iluminación permanente.

Las escaleras o rampas de evacuación tendrán un ancho mínimo de 2 m. que deberá ser ensanchados progresivamente en forma tal, que en cualquier punto el ancho de las escaleras o rampas de evacuación no sea menos de 0,005 m por asiento situado en su zona de influencia.

La mayor distancia horizontal que puede hallarse un espectador de la platea alta al arranque del medio de salida, medida por la línea de libre trayectoria no puede pasar de 25 m.

b) En caso de existir más de un piso de plateas altas o palcos, cada uno de ello debe llenar, independientemente, las condiciones antedichas.

c) Las instalaciones de la luz eléctrica deberán ser hechas por circuito absolutamente independientes para cada caso.

En todos los pasillos, escaleras, medios y lugares de salida debe indicarse clara y precisamente el camino a seguir, en forma de que no exista duda alguna para el que concurre al salón por primera vez. Cuando el salón estuviere a oscuras a falta de la representación que en él se realice, las señales deberán hallarse iluminadas.

d) Con el mismo criterio deben preverse la evacuación en las iglesias, salones de diversiones, salones gremiales, casas de negocios de importancia, en los que se reúnan más de trescientas personas y en general en los casos que la Autoridad Competente crea necesario exigir.

21.15.2. DISTANCIA ENTRE FILAS DE ASIENTOS

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento y la vertical bajada desde el borde superior del respaldo delantero.

a) Casos de filas con un pasillo lateral

El claro libre no podrá ser menor que 0,50 metros. El número máximo de asientos permitidos por fila será de 10.

b) Casos de filas entre pasillos

Cuando la fila de asientos este comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asiento por fila podrá duplicarse con respecto a los indicados en el inc.b) conservando las demás características.

c) Filas curvas

Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor de 90 grados.

21.16. TIPOS DE ASIENTOS

Admiten tres tipos de asientos, a saber: los fijos, los movibles que forman cuerpos de varias unidades, y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad el tipo y forma de asiento será uniforme.

a) Asientos Fijos

Cuando los asientos sean del tipo fijo, se construirán con armaduras metálicas aseguradas al solado y serán individuales y separados entre si mediante brazos.

El ancho entre brazos no será inferior a 0,48 m. La profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 metros.

El asiento tendrá movimiento de rotación que permita rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá una altura mínima de 0,50 m. Medidos desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asientos mayor que 0,01 m.

b) Asientos movibles

Cuando los asientos sean de tipo movibles se asegurarán formando cuerpos de tantas unidades como se determinen en el inciso a). "Filas de asiento" conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

c) Asientos sueltos

Los asientos de tipo de unidades sueltas, se lo se pondrán colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones generales serán las establecidas para los asientos fijos.

21.17. SALIDAS REQUERIDAS PARA OTROS LOCALES DE REUNION

Con capacidad hasta 400 personas, tendrán dos medios corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las de banquetes o usos análogos, cuyos locales sean o no de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas de salidas de 1,50 m. cada uno, por lo menos, separados. Para mayor capacidad el ancho total resultante (3 m.) adicional sobre las 400 personas.

21.18. SALIDAS INADECUADAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Todo edificio existente con salida inadecuada para la ocupación actual según este Código, siempre que no sea la de uso o destino primitivo, deberá ser previsto de los medios de salida que indique la Autoridad Competente, conforme a las prescripciones generales contenidas en este Código.

CAPITULO 22 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

22.1. SERVICIO MINIMO

Toda unidad de vivienda deberá contar con un servicio mínimo de salubridad, que constara de:

1 retrete, construído de mampostería, con piso y paredes impermeables hasta 1,65 m. de altura y contendrá como mínimo:

- 1 inodoro
- 1 pileta de lavar de cemento de 0,60 x 0,50 x 0,40 m.
- 1 ducha

Además, deberá tener un espacio para cocinar, con una pileta de cocina de 0,50 x 0,40 x 0,15 m.

22.2. SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS

a) Edificios o locales para usos comerciales o industriales:

El número de personas que trabajen en estos locales se determinará por el Factor de Ocupación o por declaración del propietario tomando el mayor de ellos.

El propietario indicará el porcentaje de hombres y mujeres que trabajen. Caso contrario se tomará: 1/3 de mujeres y 2/3 de hombres.

Si el número de personas no excede de 5, habrá un retrete con inodoro y lavatorio. En los demás casos habrá:

- 1 inodoro por cada 20 personas o fracción y por sexo

- 1 orinal por cada 10 hombres o fracción

- 1 un lavatorio por cada 10 personas o fracción

- 1 ducha por cada 10 personas o fracción y por sexo ocupadas en industrias o manipulación de alimentos.

Además de estos servicios, todo local comercial deberá contar con un retrete con inodoro y lavatorio, para el público.

b) Edificios de la Administración Pública, estaciones terminales de transporte de pasajeros, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados, etc.

En estos edificios, la O.T.M. verificará si los servicios de salubridad proyectados tienen la suficiente capacidad para atender a la cantidad de público que la mencionada O.T.M. estime corresponder.

En caso de que no la tuvieren, esta exigirá del responsable la ampliación de los servicios en la cantidad pertinente.

c) Cines, teatros, auditorios, salones de baile.

Para estos locales se considerará: 1/2 hombres y 1/2 mujeres.

Los servicios exigidos se establecen en la siguiente tabla:

Cantidad de personas	Inodoro	Orinal	Lavat.	Ducha
<u>Hombres</u>				
Por c. 200 o fracción > 100	1	0	1	0
Por c. 100 o fracción > 50 Público	0	1	0	0
<u>Mujeres</u>				
Por c. 200 o fracción > 100	2	0	1	0
<u>Hombres</u>				
Por c. 30 o fracción	1	1	1	1
<u>Empleados</u>				
<u>Mujeres</u>				
Por c. 30 o fracción	2	0	1	1
<u>Hombres</u>				

Por c. 25 o
fracción 1 1 1 2

Artistas

Mujeres

Por c. 25 o
fracción 2 0 1 2

d) En los campos, de deportes y estudios deportivos, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

- Bebederos surtidores, mínimo 4 hasta 5000 personas, y 1 por cada 1000 personas de excedente.
- Orinales: 4 por cada 1000 personas, hasta 20000 personas.
- Inodoros: para hombres 1/3 del número de orinales. para mujeres 1/2 de los destinados para hombres.

SECCION III
TITULO 2
NORMAS DE CONSTRUCCION
CAPITULO 23
INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES

23.1. INSTALACIONES PARA GAS

Estas instalaciones, ya sea que se trate de gas natural o envasado, deberán obligatoriamente contar con la aprobación de Gas del Estado. Serán ejecutadas por personal autorizado por esta última, quien firmará el Plano que deberá presentar el propietario al Municipio conjuntamente con el Aviso de Obra. El firmante del Plano y ejecutor de la instalación será penalmente responsable por los accidentes que se produjeren por deficiencias, omisiones o vicios ocultos en la instalación.

23.2. INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES LIQUIDOS

En la ejecución de estas instalaciones se seguirán fielmente las indicaciones de los fabricantes. El propietario de la firma, junto con el Aviso de Obra, especificará la marca y tipo de los elementos y artefactos a instalar, como también las características de la instalación.

Los depósitos de combustible serán subterráneos, ubicados a distancia no menor de 1,50 m. de los ejes divisorios del predio, contar con boca de fácil y seguro acceso y conducto de ventilación y expansión de gases.

23.3. HORNOS - CHIMENEAS - CONDUCTOS DE HUMO

La construcción de estos conductos deberán realizarse de modo que no cause danos ni molestias a linderos o vecinos.

No podrán destruir ni disminuir la sección de las vigas de encadenados.

Toda chimenea, nueva o existente, deberá estar provista de interceptor de hollín y chispas, que se ubicará en lugar fácilmente accesible, para su inspección o limpieza.

El remate de toda chimenea o conductor de humo deberá estar como mínimo a 0,80 m. por encima de la cumbrera de techos más alta que se encuentre a menos de 5 m. de distancia. Todo conducto de humo que se ubique a menos de 2 m. de un divisorio, deberá sobrepasar a este en una altura $h = 2,00 - b$ siendo b la distancia entre el muro y la chimenea.

CAPITULO 24
INSTALACIONES SANITARIAS

24.1. PLANOS

Antes de iniciar la construcción o modificación de las obras sanitarias en los edificios, es obligatoria la presentación y aprobación por autoridad competente del Plano respectivo. Este se ejecutará en un todo de acuerdo con el reglamento de la Administración Provincial del Agua (A.P.A.), la que a estos aspectos mantiene las normas de la Ex-empresa de Obras Sanitarias de la Nación (O.S.N.). El Plano tendrá la carátula reglamentaria, las plantas, los cortes y el cuadro de resumen requeridos. Se presentarán 2 (dos) copias, una de ellas enteladas, con los colores reglamentarios, y estarán firmadas por el propietario y el constructor, debiendo este estar inscripto en el registro de la A.P.A.

24.1.1. PLANOS PARA VIVIENDA INDIVIDUAL

a) Cuando se trata de la instalación sanitaria para una vivienda individual, no se exige la presentación y aprobación del plano por parte del A.P.A., el mismo se presentará para aprobación de la O.T.M. pudiendo, como se dijo en 5.5.2. e) formar parte del plano de arquitectura, en esc.1:50 y contendrá:

- Ubicación y capacidad del tanque de reserva;
- Ubicación de todos los artefactos, incluso calentador de agua;
- Sistema cloacal, ubicación y diámetro de cañerías, y pendiente de las primarias;

- Detalle de la cámara séptica, en esc.1:20;
- Ubicación, diámetro y profundidad del pozo absorbente;
- Ubicación y diámetro de cañerías de drenaje, si las hubiera.

b) Lo estipulado en el párrafo precedente (24.1.1.) no rige en los casos de construcción de viviendas agrupadas: Conjuntos Habitacionales, Clubs de Campo, etc.,

c) Para las unidades que posean solo el servicio mínimo indicado en 22.1., se requiera la presentación de un croquis, a escala con indicación de:

- Capacidad, ubicación y material del tanque de reserva;
- Ubicación de los artefactos;
- Ubicación y dimensiones de la cámara séptica y del pozo absorbente.

24.2. TANQUES DE RESERVA

Es obligatoria la colocación de tanques de reserva, elevados, en todo edificio que cuente con instalaciones sanitarias.

Sus características deberán ser reglamentadas por el A.P.A., O.S.N., y por el presente Código, de acuerdo con lo que sigue:

24.2.1. MATERIAL

El material con que estén contruídos y/o revestidos no deberá contaminar el agua almacenada, como tampoco transmitir sabor ni olor a la misma. Para pequeñas capacidades, por Ej, en viviendas familiares, se recomienda, por razones prácticas y económicas, el uso de los tanques asbesto-cemento (fibrocemento) del tipo denominado "aprobado", cuya tapa permite ser sellada herméticamente, para evitar la entrada de los insectos y micro-organismos que contaminen el agua.

Además, por su reducido peso, estos tanques permiten ser fácilmente ubicados bajo la cubierta de techo.

Los tanques que deberán construirse en albañilería cumplirán las especificaciones del reglamento A.P.A.- O.S.N. especialmente en lo referido a:

- Revestimiento interior
- Tapas de limpieza
- Tapas de inspección

- Ventilación

24.2.2. PANTALLAS - DIVISIONES

Cuando el tanque tenga capacidad de 2000 litros o más, deberá llevar pantallas "rompeolas" para evitar movimientos del agua en caso de sismos. Estas pantallas se construyen desde 0,10 m., por sobre el fondo del tanque hasta 0,10 m. Por encima del nivel máximo del agua.

Cuando la capacidad del tanque sea de 4000 litros o más, se dividirá en dos secciones de igual capacidad, para permitir la limpieza alternada de ellas sin interrumpir el suministro de agua.

24.2.3. ALTURA

Cuando el servicio de agua caliente del edificio prevea la colocación de calentador de agua del tipo instantáneo, el fondo del tanque deberá estar a no menos 2,5 m., sobre el orificio más elevado de la instalación.

Cuando el calentamiento del agua se realice por otros medios, el fondo del tanque podrá ubicarse a 1,50 m., sobre el orificio más alto de salida.

Si la instalación no utiliza agua caliente, la altura referida puede reducirse a solo 0,50 m.

24.2.4. AISLACION TERMICA

Debe prestarse debida atención a lo referente a aislación térmica, tanto el agua almacenada como la cañería de alimentación y bajada, especialmente en los edificios en los que no puede interrumpirse el servicio de agua.

A este respecto se recomienda el uso de vaina de fibra de vidrio de 30 mm. de espesor para recubrimiento de cañería y revestir exteriormente los tanques con el mismo material.

Los tanques de albañilería pueden ejecutarse con doble pared a efectos de introducir entre ellas el material aislante.

24.2.5. CAPACIDAD

a) Para viviendas familiares debe estimarse la capacidad del tanque a razón de 200 litros por habitantes hasta 5 y 150 litros por lo que cada uno que exceda ese número.

b) Para hoteles, moteles y hosterías, sin servicios de comedor.

Por cada inodoro 140 Lts.

Por cada bidé 40 Lts.

Por cada lavatorios 80 Lts.

Por cada ducha 250 Lts.

Por cada bañera 300 Lts.

Por cada pileta de cocina 600 Lts.

Por cada mingitorio 200 Lts.

Por cada lavadero cada 4 camas 300 Lts.

En el caso de que el hotel y hostería compartiera el tanque de reserva con viviendas de empleados, la capacidad de su (s) tanques (s) deberá agregarse el cálculo anterior.

c) Edificios para hoteles, hosterías, moteles, restaurantes, lavaderos industriales, grandes comercios, industrias en general. En todos estos casos es obligatorio la presentación del plano aprobado por el A.P.A., sin perjuicio de esta aprobación, podrá la O.T.M., exigir de los propietarios y/o usuarios, la adopción de normas, previsiones o sistemas que a su juicio correspondan, según el grado de insalubridad, de molestias o de contaminación que produzca la instalación.

Estas exigencias podrán ser de cualquier índole: capacidad de tanques, capacidad de los desagües, tratamiento adecuado de los efluentes, etc.

24.3. DESAGÜES CLOACALES

24.3.1. CAÑERIAS

Los diámetros de las cañerías de desagües cloacales serán los reglamentarios según normas A.P.A. - O.S.N.-

El encuentro de cañerías con desagües primarios (ramales) no podrán superar un ángulo de 45°. Cuando ello deba ocurrir, se lo hará mediante la ejecución de una cámara de inspección (C.I.). La pendiente de una cañería de desagües primarios será como máximo de 1.25 (4 cm. por m.) y como mínimo de 1:60 (1,66 cm, por metro).

Los caños a utilizar deberán ostentar el sello "Aprobado. Las uniones deberán ser completamente estancas a fin de evitar pérdidas o filtraciones que, además de contaminar el suelo, pueden producir serios deterioros en las fundaciones del edificio.

También debe cuidarse que en las uniones de caños no queden rebabas internas, que impedirán el libre escurrimiento de líquidos y sólidos, y provocarán obstrucciones.

24.3.2. CAMARAS DE INSPECCION

Las C.I. se ejecutarán de manera reglamentaria. Dimensiones internas: 0,60 x 0,60 (m). Serán impermeables, revestidas con enduido cementicio de 1 parte de cemento por 1 de arena fina. Se cuidará una perfecta ejecución de los cojinetes. La superficie restante del piso deberá tener una pronunciada pendiente hacia la contra-tapa. Una vez puesta en funcionamiento la instalación, la contra-tapa se sellará como mortero de 1:6 de cal y arena.

En el área servida por red de desagües cloacales, se colocará una cámara de inspección a no más de 0,60 m. de la L.M. Esta C.I. podrá reemplazarse por un caño-cámara (C.C.) cuando fuera no conveniente la ejecución de la C.I.

24.3.3. CAMARAS SEPTICAS

En el área no servida por red de desagües cloacales, es obligatoria la construcción de una cámara séptica (C.S.), que deberá cumplir, como mínimo, con las dimensiones y características de las que se indica en la Fig. 3 y 4. Los líquidos cloacales se componen de materias orgánicas e inorgánicas.

Estas últimas, al no ser digeridas, se van depositando en el fondo de la C.S., y forman lo que se denomina "barro" o "lodo". Es por ello que periódicamente (cada

2 o 3 años aproxim.) debe extraerse este residuo para permitir que la cámara continúe funcionando normalmente.

El espesor de las paredes, si se ejecutan de ladrillo, conviene sea de 0,30 m. Teniendo en cuenta que Junín de los Andes se encuentra en Zona Sísmica 2, conviene ejecutar el fondo de la C.S. con una losa de H° A° con malla de hierro de 4,2 mm. cada 15 cm. aproxim. en ambas direcciones, y colocar en las esquinas cuatro columnas de H-A- de 0,20 x 0,20 (m) con 4 hierros de 6mm y estribos cada 15 Cm.

La capacidad de la C.S. depende del número de personas que la utilizaran. Debe calcularse la misma a razón de 250 l. por persona, con un mínimo de 1.500 l. Las C.S. que ilustran las fig.3 y 4 no son recomendables para un número de usuarios superior a 30 personas. En caso de superar esa cantidad, deberá construirse la C.S. doble, vale decir con cámara anaeróbica y cámara aeróbica, a partir de la cual si el manto permeable del terreno es de poca profundidad, o la napa freática muy cercana, se hará un "lecho nitrificante" de la manera que más adelante se describe.

Para el caso de colonias de vacaciones, campamentos turísticos, etc., la O.T.M. podrá exigir la instalación de cámaras de tipo O.M.S., o similares por su reconocida eficacia como depuradoras de líquidos cloacales, antes de poner en

funcionamiento las C.S., debe llenárselas con agua y agregarle cal viva en forma de lechada con el fin de acelerar el comienzo del proceso digestivo, la cantidad aproximada de cal que corresponda a cada tipo de cámara es la siguiente:

 --- CAMARAS SEPTICAS TIPO DOMESTICO

VOLUMEN m ³	KILOS DE CAL
2,50	16
5	23
12,50	35
15	42
20	50
40	75
60	100
75	120
100	130
150	150
200	180
300 (en dos secciones)	290 (1)

(1) En caso de habilitarse una sola sección corresponde agregar 145 kilos.

 --- POZO IMHOFF

N° de personas	Kilos de cal
500	67
600	75
800	85
1000	95

 --- POZO OMS

N° de personas	Kilos de cal
5	5
8	7
10	8
15	9
20	11
33	13
50	17
75	21

100	25
150	31
200	37
250	42
300	48
400	57
500	65
600	72

24.3.4. CAMPOS NITRIFICANTES O DE DERRAME

Como se dijo anteriormente, en los casos en que la capa permeable del suelo es de poca profundidad, el efluente de la C.S. debe ser tratado en un campo nitrificante. Este estará constituido por una o varias zanjas de drenaje.

Las zanjas tendrán un ancho, en la parte superior de aprox. 0,60 m. y en la inferior 0,40 m., con una profundidad mínima de 0,65 m. las cañerías se colocaran sobre un lecho o manto de piedras, cascotes de ladrillos, escorias, etc. de un espesor mínimo de 20 cms. la pendiente máxima de las cañerías será de 1 cm. por m. y se colocarán a junta abierta, de aprox. 5 cm., una vez colocados, los caños se recubrirán con la misma clase del material mencionado, en igual espesor, completando con tierra el relleno de la zanja. La longitud de las cañerías dependerá del tipo de edificio al que sirva y del poder filtrante del suelo. Se recomienda plantar árboles a la vera de las zanjas y a lo largo de las mismas. Las especies se seleccionarán de acuerdo a las condiciones climáticas, pero debe tenerse presente que hay especies que absorben hasta 400 Lts. de agua por día. Al final de su recorrido las cañerías se unirán en un tramo de juntas cerradas que terminará en el pozo absorbente.

24.3.5. POZOS ABSORBENTES

Estos pozos se construirán lo más alejado posible de aljibes o pozos de captación de agua, propios o de predios linderos.

Su diámetro y profundidad varían de acuerdo con las necesidades de la instalación de que se trate, y del poder filtrante del subsuelo.

Su diámetro mínimo en la parte inferior será de 1,00 m. y en la superior de 1,50 m. calculando su volúmen mínimo equivalente a 3 veces el de la cámara séptica.

Se calzarán interiormente con ladrillos de tipo "recocho", colocados a palomar con mortero 1:5 de cemento y arena. Interiormente llevará un anillo ejecutado con 3 hiladas de ladrillo de cabeza. Cada 50 a 60 cm. de altura llevará también anillos, compuestos por 2 hiladas de ladrillo a soga, entre las cuales se colocarán 2 hierros de 4,2 mm. Superiormente se cerrará con bóveda de ladrillo o loza de hormigón armado. Llevará un caño de ventilación de 0,10 m. de diámetro.

CAPITULO 25 INSTALACIONES ELECTRICAS

25.1. NORMAS A APLICAR

En todos los edificio de carácter permanente, serán de aplicación estricta las disposiciones del Ente Provincial de la Energía del Neuquén (EPEN) y el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnicos como también toda disposición que sobre la materia emita la Oficina Técnica Municipal.

25.2. PLANOS - CALCULOS

Antes de comenzar la ejecución de una instalación eléctrica, se deberá contar con el respectivo plano, aprobado por la O.T.M. el plano estará firmado por el propietario y profesional responsable, matriculado en la categoría que corresponda según la complejidad de la instalación.

25.2.1. PROYECTO

El proyecto consignará la distribución general en el edificio, con ubicación de canalización (diámetro de cañerías, cantidad y sección de conductores) cajas y bocas de salida, de cada circuito. No se admitirán más de veinte salidas por circuitos.

25.2.2. CALCULO

La planilla de cálculo consignará las intensidades parciales de cada local, las totales de cada circuito y la total de la instalación. Se preverá una intensidad mínima de 100 W en cada boca de luz, y de 350 W en cada toma corriente, salvo los de fuerza motriz. Se tomarán los factores de simultaneidad que correspondan, a efectos de obtener la intensidad total de la instalación y la capacidad de su protección. Toda instalación que supere los 4 Kw deberá ser trifásica, ver planilla 1-2 y tabla de referencia.

25.3. MATERIALES

Toda instalación embutida deberá ejecutarse con cañerías de acero y cajas de acero estampado. En consecuencia, no se admitirá por ningún concepto el uso de caños y/o cajas de materiales denominados plásticos (PVC y similares). Todas las cajas estarán unidas por un conductor desnudo, de cobre y de sección mínima de 1,5 mm²., el que terminará en una efectiva puesta a tierra.

Deberá evitarse en lo posible el contacto de cañerías de electricidad con cañerías de gas. Cuando el cruce de ambas sea ineludible, se interpondrá entre ellas un elemento aislante, de conveniente espesor.

25.4. PARARRAYOS

En los edificios en que la O.T.M. lo requiera, se ejecutará la instalación de pararrayos, en forma reglamentaria. La misma exigencia registrará en lo referente a señalización para seguridad del tránsito aéreo.

CAPITULO 26

TERRAPLENAMIENTOS - DESMONTES - EXCAVACIONES

26.1. TERRAPLENAMIENTOS

Los terrenos bajos o inundables deberán ser rellenados por sus propietarios, dejándolos a los niveles que fije la Oficina Técnica. El relleno se ejecutará por capas de no más de 0,15 m. de espesor cada una, procediendo luego a su nivelación (deberán ser perfectamente horizontales) - compactación por apisonado y dándoles un riego de inundación antes de extender la capa siguiente. Si el relleno se efectúa en contacto con edificación existente, deberá previamente recubrirse esta con aislación hidrófuga resistente, compuesta de mortero 1:3 de cemento y arena mezclado con solución al 20% de agua e hidrófugo mineral, en una capa de no menos de 2 cm. de espesor. Una vez seca esta capa, se la pintará

con dos manos de asfalto o esmalte asfáltico. El terraplenamiento se terminará de manera que no permita el estancamiento de aguas ni su escurrimiento a predios linderos. No se permitirá la fundación de edificios en terrenos de relleno, salvo que: este haya sido ejecutado con material estabilizado, la compactación de las capas se haya realizado con medios mecánicos y que el calculista de la estructuras del edificio demuestre que el relleno ejecutado tiene suficiente capacidad portante para el tipo de fundaciones elegido.

26.2. DESMONTES

Los desmontes de terrenos altos se efectuarán previa solicitud presentada ante la Oficina Técnica, quien fijará los niveles definitivos, como también las medidas a adoptar en previsión de daños a linderos o a la vía pública. El cumplimiento de aquello no eximirá al ejecutor del desmonte, la responsabilidad por daños y molestias a terceros.

26.3. EXCAVACIONES

Las excavaciones para subsuelos y fundaciones de un edificio quedarán a los niveles indicados en planos y aprobados por la O.T.M. Las excavaciones próximas a la vía pública deberán apuntalarse para evitar derrumbes y protegerse con un vallado, totalmente cerrado, de 1,50 m. de altura y ubicado a 0,80 m. del borde de la excavación, hacia la acera.

Cuando una excavación para sótano quede bajo el nivel de un edificio contiguo (o muy próximo) no podrá ejecutarse hasta que dicho edificio haya sido sub-murado. Las sub-muraciones se realizarán preferentemente de hormigón simple o armado, y la distancia entre los pilares no podrá ser mayor que dos veces su espesor ni 0,60 m. El muro del sótano deberá dimensionarse con capacidad suficiente para absorber el empuje horizontal debido a la carga que el edificio contiguo transmite al terreno.

26.4. DEPOSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinarias en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito. Cuando se compruebe, que sin la autorización previa se ha ocupado la acera fuera 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 multa". Si se comprobara que la acera o calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de esta para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea sea completada en la jornada. En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

CAPITULO 27 DE LAS DEMOLICIONES

27.1. PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. La demoliciones deben ejecutarse en forma tal que se eviten por todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle el responsable de los trabajos 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 Oficina Técnica podrá

exigir cualquier medida de precaución aun cuando no estuviera expresamente determinada en este Código.

27.2. DEMOLICIONES PELIGROSAS

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

27.3. 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 0,50 m. 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 1 m. 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 nueva, machihembrada y empapelada en toda la extensión de los locales techados y sin empapelar y solo de 2 m. de alto en los patios.

c) Vidriería en demoliciones:

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

d) Derribo de paredes estructuras y chimeneas:

Las paredes estructuras, conductos y chimeneas, nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que demuela, ni sobre el terreno.

La demolición se hará por partes y si estas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para que los empleados 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 saledizo serán atadas 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 haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas a muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas. La Oficina Técnica puede eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte la protección de las personas y fincas vecinas.

CODIGO URBANO Y DE EDIFICACION

INDICE PARA FORMATO A4

Pág. 1	- Prologo
	- Objetivos
Pág. 2	Sección I - Título 1 - Disposiciones Generales.
	- Normas Integrantes.
	- Alcances
	- Prescripciones Mínimas
	- Situaciones no contempladas
Pág. 3	Capítulo 2 Actualización del Código.
	- Comisión del CUE.
Pág. 4	Capítulo 3 Terminología.
	- Idioma Nacional / Sistema Métrico.
	- Definición de términos técnicos
	- Relativos al Uso.
Pág. 5	- Relativos a la edificación.
	- Relativos al terreno.
Pág. 6	- Relativos al Ejido Urbano.
	- Relativos a las vías de circulación
Pág. 7	- Relativos a la ocupación del suelo
	- Relativos a la Subdivisión de tierras
	- Abreviaturas
Pág. 8	Sección I - Título 2 -Normas Administrativas
	Capítulo 4 Permisos y Avisos de Obra.
	- Trabajos que requieren Permisos de Obra.
Pág. 9	- Trabajos que requieren aviso de Obra
	- Obligatoriedad de presentación de solicitud
	Capítulo 5 De la documentación a presentar
	- Para modificaciones de obras en construcción
Pág. 10	- Para demolición de Edificios.
	- Para ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables
	- Para obras menores (Con Aviso de Obra)
	- Para construcción, ampliación y reformas de edificios.
	- Anteproyecto para visación previa
Pág. 11	- Proyecto para aprobación definitiva
Pág. 12	- Normas de Presentación de Planos
Pág. 13	Capítulo 6 Tramitaciones y Plazos
	- Plazos
	- Permiso de construcción
	- Autorización de obra
	- Etapas de construcción
Pág. 14	- Caducidad del permiso
	- Obras Paralizadas
	- Reactivación de Expedientes
	Capítulo 7 De los profesionales, empresas, constructores, etc.
	- Profesionales
	- Empresas constructoras, constructor.
Pág. 15	- Conductor de obra
	- Funciones
	- Proyectista, calculista
	- Director técnico
	- Auxiliares
Pág. 16	- Categoría de constructores, constructores de obra
	- Disposiciones comunes a profesionales y empresas
	- Exigencia de responsable técnico
	- Firma de los planos de estructura resistente
	- Registro de empresas constructores y auxiliares

- Retiro y reemplazo de directores técnicos, constructores y/o conductor de obra
- Pág. 17
 - Responsabilidad del constructor t del conductor de obra
 - Capítulo 8 Ejecución y contralor de las obras
 - Letrero de Obra
- Pág. 18
 - Documentación en obra
 - Inspector, inspección
 - Inspecciones de obra
 - Solicitud
 - Inspecciones obligatorias
 - Resultados de la inspección
- Pág. 19
 - Acceso de los inspectores de las obras
 - Presencia del director técnico o constructor
 - De las obras clandestinas
 - Del uso de la fuerza publica
- Pág. 20
 - De las sanciones y penalidades
 - Apercibimiento
 - Paralización de la obra
 - Multas
- Pág. 21
 - Paralización y multa
 - Suspensiones a los constructores
- Pág. 22
 - DEMOLICION DE CONSTRUCCIONES Y RESTITUCION A SU ESTADO PRIMITIVO
 - DEMOLICION DE CONSTRUCCIONES Y/O RESTITUCION A SU ESTADO PRIMITIVO Y MULTAS
 - REGISTRO DE SANCIONES Y PENALIDADES
- Pág. 23
 - CERTIFICADO DE INSPECCION FINAL
 - SOLICITUD
 - CERTIFICADO
 - OBSERVACIONES
- Pág. 24 **Sección II - Título 1 -Normas Urbanísticas, Capítulo 9**
 - DISPOSICIONES URBANISTICAS GENERALES
- Pág. 25
 - ENUMERACION DE USOS
 - USOS TURISTICOS
- Pág. 26
 - USOS URBANOS
- Pág. 28 **S E C C I O N II NORMAS URBANISTICAS - T I T U L O 1 - CAPITULO 10**
 - DISPOSICIONES RESPECTO A LA PRESERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES.
 - DISPOSICIONES RESPECTO A LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE
 - DISPOSICIONES RESPECTO A LA PRESERVACION DEL BOSQUE NATURAL.
- Pág. 29 **S E C C I O N II NORMAS URBANISTICAS - T I T U L O 1 - CAPITULO 11**
 - DISPOSICIONES RESPECTO A LA CONSTRUCCION EN LADERAS
 - IMPLANTACIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRA
 - ESCALONAMIENTO EN EL AREA A EDIFICARSE
- Pág. 30
 - ESCALONAMIENTOS EN EL AREA DE RETIROS O LIBRES DE EDIFICACION
 - EXCAVACIONES DE ROCA DE BASE
 - RELLENOS
 - Figuras de Ejemplos.
- Pág. 33
 - LOS VOLUMENES DE LAS EDIFICACIONES
- Pág. 34
 - LA ORGANIZACION INTERIOR DE LOS ESPACIOS
- Pág. 36 **S E C C I O N II NORMAS URBANISTICAS - T I T U L O 1 - CAPITULO 12**
 - CLUBS DE CAMPO O COMPLEJOS RECREATIVOS RESIDENCIALES
 - DEFINICION Y CARACTERISTICAS BASICAS
- Pág 37
 - SERVICIOS ESENCIALES
- Pág. 38
 - TRATAMIENTO DE CALLES Y ACCESOS
 - INDICADORES URBANISTICOS
- Pág. 39
 - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- S E C C I O N II NORMAS URBANISTICAS CAPITULO 13**
 - ZONIFICACION DE AREAS
 - NOMENCLATURA
 - AREA CENTRAL COMERCIAL
 - AREA EQUIPAMIENTO TURISTICOS

	-	AREAS RESIDENCIALES
Pág. 40	-	AREA SERVICIOS DE RUTA
	-	AREA INDUSTRIAL
	-	AREA DEPORTIVA RECREATIVA
	-	AREA RURAL
	-	DELIMITACION DE AREAS
Pág. 48		C A P I T U L O 14
	-	DISPOSICIONES RESPECTO A LA SUBDIVISION DEL SUELO
	-	DISPOSICIONES RESPECTO AL AMANZANAMIENTO Y TRAZADO VIAL
Pág. 50	-	DISPOSICIONES RESPECTO AL TRAZADO Y AMOJONAMIENTO DE PARCELAS
Pág. 52	-	DISPOSICIONES RESPECTO A LAS RESERVAS PARA UTILIDAD PUBLICA.
Pág. 53	-	DISPOSICIONES RESPECTO A OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.
Pág. 54	-	DISPOSICIONES RESPECTO A LA REALIZACION DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SU APROBACION DEFINITIVA
Pág. 55	-	DISPOSICIONES RESPECTO A LA PROPAGANDA
	-	DISPOSICIONES RESPECTO AL TRAMITE DE APROBACION
Pág. 58		S E C C I O N III - T I T U L O 1 - NORMAS DE DISEÑO
		C A P I T U L O 15 DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS
	-	LINEA MUNICIPAL
	-	LINEA DE EDIFICACION
	-	OCHAVAS
	-	NIVELES
Pág. 59		C A P I T U L O 16 CERCOS Y VEREDAS
	-	CERCOS
	-	VEREDAS
		C A P I T U L O 17 DE LAS FACHADAS Y TECHADOS
	-	GENERALIDADES
	-	APROBACION DE LAS FACHADAS
	-	DISPOSICIONES GENERALES DE DISEÑO
Pág. 61	-	TANQUES Y/O CONSTRUCCIONES AUXILIARES
	-	CONDUCTOS Y DESAGÜES
Pág. 62	-	MEDIDORES Y AGREGADOS SOBRE FACHADAS
	-	DE LOS TECHADOS
	-	SALIENTES DE LAS FACHADAS
		C A P I T U L O 18 RETIROS OBLIGATORIOS - ALTURAS PERMITIDAS - ESTACIONAMIENTO
Pág 63	-	UTILIZACION DE RETIROS
	-	SOBRE CURSOS DE AGUA
	-	DE LAS INSTALACIONES EN LA VIA PUBLICA
Pág. 64	-	DE LA OBLIGATORIEDAD DE ESTACIONAMIENTO
	-	MODULOS
	-	RAMPAS, ELEVADORES
Pág. 65	-	CONSTRUCCIONES DE USO COMERCIAL
	-	EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL
Pág. 66		C A P I T U L O 19 DE LOS LOCALES
	-	CLASIFICACION DE LOS LOCALES
	-	ALTURA MINIMA DE LOCALES
	-	ALTURA EN LOCALES CON CIELORRASO INCLINADO
Pág. 67	-	ALTURA DE LOCALES EN "DUPLEX"
	-	AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES
	-	PROFUNDIDAD DE LOCALES
Pág. 68	-	ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES
Pág. 69	-	FACTOR DE OCUPACION

CAPITULO 20 PATIOS

Pág. 70

- GENERALIDADES
- PATIOS PRINCIPALES
- PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES
- VOLADIZOS Y ESCALERAS EN PATIOS PRINCIPALES

CAPITULO 21 CIRCULACIONES - MEDIOS DE EGRESO

- TRAYECTORIA
- SITUACION DE LAS SALIDAS EN PLANTA BAJA

Pág. 71

- SITUACION DE LAS SALIDAS EN LOS PISOS ALTOS, SOTANOS - SUB- SUELOS.
- CONDICIONES GENERALES DE LAS SALIDAS EXIGIDAS
- SALIDAS EN EDIFICIOS CON OCUPACIONES DIVERSAS
- CAMBIOS DE DESTINO

Pág. 72

- ANCHOS DE LAS PUERTAS
- CARACTERISTICAS DE LAS PUERTAS
- ANCHO DE LAS COMUNICACIONES
- PASAJE ENTRE LA ESCALERA Y LA VIA PUBLICA
- ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

Pág. 73

- PASAMANOS
- ESCALERAS MECANICAS

Pág. 74

- RAMPAS
- PUERTAS GIRATORIAS
- SALIDAS EN LUGARES DE REUNION
- CORREDORES Y PASILLOS EN SALAS DE ESPECTACULOS

Pág. 75

- DISTANCIA ENTRE FILAS DE ASIENTOS

Pág. 76

- TIPOS DE ASIENTOS
- SALIDAS REQUERIDAS PARA OTROS LOCALES DE REUNION
- SALIDAS INADECUADAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Pág. 77 **CAPITULO 22 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD**

- SERVICIO MINIMO
- SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS

Pág. 79 **SECCION III - TITULO 2 - NORMAS DE CONSTRUCCION**

CAPITULO 23 INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES

- INSTALACIONES PARA GAS
- INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES LIQUIDOS
- HORNOS - CHIMENEAS - CONDUCTOS DE HUMO

Pág. 80 **CAPITULO 24 INSTALACIONES SANITARIAS**

- PLANOS
- PLANOS PARA VIVIENDA INDIVIDUAL
- TANQUES DE RESERVA
- MATERIAL

Pág. 81

- PANTALLAS - DIVISIONES
- ALTURA
- AISLACION TERMICA
- CAPACIDAD

Pág. 82 DESAGÜES CLOCALES

Pág. 85 **CAPITULO 25 INSTALACIONES ELECTRICAS**

- NORMAS A APLICAR
- PLANOS - CALCULOS
- PROYECTO

Pág. 86

- CALCULO
- MATERIALES
- PARARRAYOS

CAPITULO 26 TERRAPLENAMIENTOS - DESMONTES - EXCAVACIONES

- TERRAPLENAMIENTOS

Pág. 87

- DESMONTES
- EXCAVACIONES
- DEPOSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PUBLICA

CAPITULO 27 DE LAS DEMOLICIONES

- PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES

Pág. 88

- DEMOLICIONES PELIGROSAS
- PROCEDIMIENTOS DE LAS DEMOLICIONES