



ORDENANZA N° 2927

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE DEAN FUNES SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

VISTO: QUE en la actualidad no existe normativa que regule la expansión urbana y el uso del suelo en la Ciudad de Deán Funes, y que a su vez ordene las nuevas construcciones y edificaciones.

Y CONSIDERANDO,

QUE es indispensable ordenar el territorio estableciendo la normativa por la cual debe regirse el uso del suelo, las nuevas construcciones y emprendimientos y regularizar la situación actual.

QUE las autoridades de las ciudades se encuentran empeñadas en seguir las pautas de la Nueva Agenda Urbana (NAU) y el compromiso asumido por Argentina y numerosos países del mundo con la nueva agenda para desarrollar las ciudades promoviendo el ordenamiento del uso del suelo con criterios de sustentabilidad y una mirada holística en el corto, mediano y largo plazo.

QUE el incremento de demandas de nuevos edificios en sectores críticos por falta de la infraestructura adecuada y/o en sectores incompatibles con la actividad predominante, infraestructura básica o de servicios, impactan negativamente en la calidad de vida de las personas y en la economía del municipio.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE DEAN FUNES
SANCIONA CON FUERZA DE:**

ORDENANZA

Artículo 1°. - **APRUÉBANSE** el Texto Ordenado del Código de Edificación y Urbanización, que, como Anexo I, forma parte integrante de la presente, quedando a partir de su Reglamentación y Publicación, de los ordenado en el presente, dentro del ámbito del Radio Municipal de la Ciudad de Deán Funes.

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar





Artículo 2°. - **DERÓGANSE** todas las disposiciones normativas que se opongan al presente **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**, a partir de su promulgación.

Artículo 3°. – Comuníquese al Departamento ejecutivo Municipal.

DADA EN ASAMBLEA LEGISLATIVA A SEIS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE

AMALIA PAOLA CEBALLOS

SECRETARIA LEGISLATIVA

CONCEJO DELIBERANTE

LIC. VERONICA TOMALINO

PRESIDENTE

CONCEJO DELIBERANTE

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar





“CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN”

CAPITULO I

Artículo 1º - NORMAS GENERALES Y ADMINISTRATIVAS

DEL TITULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES

TITULO:

La presente Ordenanza será conocida y citada como el "CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACION" de la ciudad de DEAN FUNES. -

DE LAS DEFINICIONES y ABREVIATURAS

Los términos consignados en estas definiciones y usados en el presente Código, tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación.

Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.

Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro.

El número singular incluye el plural.

LISTA DE DEFINICIONES

ALERO: Elemento voladizo no accesible, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros. -

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida al frente de la Edificación desde el nivel cero de la Línea Municipal. -

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado, (Urbanismo). Aumento de la superficie de un loteo. -

AVENIDA: Calle principal, generalmente de doble sentido circulatorio y con mayor dimensión que las calles comunes, con intersecciones a nivel y acceso directo a las propiedades.

ÁREAS ESPECIALES: Aquellas que, por sus características ambientales, paisajísticas, históricas, requieran de una regulación especial que posibilite su preservación y/o promoción de sus valores.

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



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

BARRIO RESIDENCIAL: El que muestra un marcado predominio de la vivienda, sobre las demás funciones urbanas.

COMERCIO DIARIO: Es el desarrollado en el mismo vecindario de la residencia y cuya característica principal es satisfacer la demanda de abastecimiento alimenticio.

COMERCIO PERIODICO: Es aquel de concurrencia semanal, destinado básicamente a satisfacer la demanda de elementos perecederos y servicios básicos. Ej.: supermercados, librerías, kioscos, farmacias etc.

COMERCIO OCASIONAL: Destinado básicamente a satisfacer la demanda de artículos de consumo poco frecuentes. Ej.: Papelerías, tintorerías, ferreterías, restaurantes, confiterías, repuestos de automotores, etc.

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

COTA DEL PREDIO: Sumatoria de: cota del nivel municipal al eje de calzada, más, altura del cordón de vereda, más, pendiente de vereda.

CONTRAFRENTE: Es el espacio de terreno ubicado en el fondo de cada lote y determinado por una línea que une los laterales del mismo. -

CORREDOR: Zona de conformación lineal constituida por las parcelas frentistas a determinadas vías que por sus características funcionales requieran de un tratamiento diferenciado al de la zona que sirven.

CUL DE SAC: Pasaje interno con rotonda al fondo

DESPENSA FAMILIAR: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios, en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo. -

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: El que se desarrolla entre líneas laterales divisorias de parcelas.

EDIFICIO EN TORRE: El que se desarrolla entre líneas laterales divisorias de parcelas, cuya altura supera los 12.00 mts.

EJE MEDIANERO (E.M.): Línea que determina el límite entre dos propiedades contiguas.

ENTREPISOS: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara interior por un cielorraso y en la superior por un solado. -

ESPACIO URBANO: Se considera espacio urbano al espacio de la vía pública comprendido entre Líneas Municipales y/o Edificación.

ESPACIO PÚBLICO: Se considera Espacio Público a las áreas de Dominio Público de acceso libre, tales como plazas, parques, paseos. etc.-

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

EJIDO MUNICIPAL: Perímetro dentro del cual la Municipalidad ejerce su autoridad administrativa. -

FACHADA DE FRENTE: La que se materializa en el frente de la parcela hacia el espacio urbano de la vía pública.

FACHADA DE FONDO: La fachada posterior más próxima a la línea divisoria del fondo del lote.

FACHADAS LATERALES: Las que resultan de distanciar los edificios de las líneas divisorias laterales de parcelas. F.O.S (Factor de ocupación del suelo): porcentaje de la superficie total de la parcela factible de ser ocupada con superficie cubierta en Planta baja. A los fines del cálculo no se tendrá en cuenta la superficie de proyección de cornisas, aleros, balcones o voladizos. F.O.T. (Factor de Ocupación Total): La relación entre la superficie cubierta total y la superficie de la parcela.

F.O.S. (FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO): Coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable en una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno.

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

GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente. -

GUARDACOCHE: Edificio o parte de él, abierto, destinado a proteger de la intemperie a los vehículos.

INDUSTRIAS INOCUAS: Son las directamente vinculadas con el mercado consumidor, su localización es factible en áreas residenciales. Ej.: Panaderías, imprentas, talleres de costura, etc.

INDUSTRIAS NOCIVAS: Son aquellas que pueden afectar la salud y/o la seguridad de la población, se localizan alejadas del área residencial.

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



JARDÍN: Espacio descubierto, generalmente al frente de la casa, destinado al cultivo de flores. -

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (L.E.) Es la línea que establece el retiro mínimo de la Planta Baja de un edificio hacia dentro del lote y con respecto a la Línea Municipal (L.M.) y que da lugar a la formación del jardín. - La separación entre la LE derecha y la LE izquierda, está integrada por: el ancho de la calzada más el ancho de ambas veredas, más el de ambos retiros. -

LÍNEA MUNICIPAL: (L.M.) Es la línea que limita el ancho de la calle, o sea: la suma del ancho de la calzada más ambas veredas. - Donde no existe retiro, la L.M. coincide con la L.E.-

LÍNEA DE RIVERA: Curva de nivel producida por las crecientes máximas en ríos o arroyos. -

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

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

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Espacio de un predio, cubierto o no, donde los vehículos pueden entrar, salir, maniobrar, etc. para su carga y descarga, fuera de la vía pública.

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

MANZANA: Porción de tierra urbana, edificada o no, totalmente delimitada por calles.

MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyo, que avanza sobre la L.E.-

NATATORIO: Conjunto constituido por la pileta y locales anexos. -

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de vereda, en el punto que se corresponda con el centro del lote.

OBRAS: Trabajos que comprenden el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, como: estructuras, envolventes, instalaciones, demoliciones, mensuras, etc.

OFFICE: Antecomedor, antecocina.

OCHAVA: Es la línea oblicua que limita las construcciones en una esquina, ampliando la vereda y mejorando la visión del tránsito. -

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



PALIER: Descanso o rellano a nivel de los entresijos. -

PARCELA: Lote de terreno.

PASAJE: Medio de comunicación entre la vía pública y lote interno o edificación interna. -

PATRON DE ASENTAMIENTO: Es la forma de agrupamiento entre actividades y la forma de ocupación del suelo en el Espacio Urbano.

PILETA: Receptáculo con agua destinado a fines deportivos, recreativos o similares. -

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

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

PLANO VIRTUAL: Plano no necesariamente materializable que se define para ubicar en relación a él algún plano límite de la Edificación.

PLANTA BAJA: Nivel de piso inferior de la construcción que se puede disponer hasta 1,80m por debajo o por arriba del nivel de terreno natural.

PLANTA de USO COMÚN: Nivel de piso superior de uso y dominio común, posible de construir por encima de la altura máxima por cada ZONA donde se permita, destinado a localizar equipamiento complementario a la actividad del edificio, servicios institucionales, salud y educación y vivienda colectiva. -

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierta destinado exclusivamente a aparcar vehículos.

RECINTO DE LA PILETA: espacio destinado exclusivamente al uso de bañistas. Incluye la pileta y vereda perimetral que la circunda. -

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación o reparación en los edificios. -

REFORMAR: Modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o reforma, sin aumentar la superficie cubierta o volumen edificado. Modificar o alterar una instalación o un loteo. -

RETIRO DE EDIFICACION: Distancia obligatoria comprendida entre la Línea de Edificación y la Línea Municipal.

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entresijo. -

SÓTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo. -



SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como: Balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, galerías, etc. que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas hasta 0.40 m. de luz libre. -

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

SUPERFICIE EDIFICABLE: Porción de la superficie de un lote de terreno que puede ser ocupado por un edificio, con exclusión de los muros de las cercas. -

TABIQUE: Muro no apto para soportar cargas.

TRANSFORMAR: Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino. -

UNIDAD FUNCIONAL: Local o conjunto de locales que sea susceptibles de ser utilizados para habitación o trabajo en forma autónoma.

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

USO DEL SUELO: Es la forma de ocupación del suelo, urbano o rural, medida en términos de densidad, o sea la forma en que se utiliza. Son actividades repetidas de los individuos y de los establecimientos, relacionados al uso del espacio en una localización fija. Se clasifican en: residencial, comercial, comercial institucional, industrial, verde-histórico-recreacional y rural.

USO DOMINANTE: Se considerará dominante a aquellos usos que cumplan funciones relevantes en una zona.

USO COMPLEMENTARIO: Son aquellos que cumplen funciones destinadas a cubrir las necesidades de los definidos como dominantes.

USO RESTRINGIDO: Son aquellos que no cumplen funciones compatibles a la del sector, y serán condicionados a la autorización Municipal respectiva

VEREDA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la L.M. destinada al tránsito de peatones. - **VERJA:** Materialización de la L.M. sobre el terreno. -

VESTIBULO: Local de paso o conexión de otros de destino definidos.

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza, abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público: avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.





VIDRIERAS: Vidrios, cristales o similar transparente, que cierra un vano de un local.

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

VOLADIZO: Elemento arquitectónico que sobresale del muro o de las paredes. Indica el volumen que sobresale por encima de un perímetro definido en planta baja por el frente, el contra frente y/o laterales.

ZONA: Sector del Ejido Municipal que responde a determinadas características urbanísticas. - Área definida a los fines de establecer condiciones diferenciadas de acuerdo a sus características particulares. -

ABREVIATURAS:

C.A.: Colegio de Arquitectos. -

C.I.: Colegio de Ingenieros. -

C.M.M.O.: Colegio de Maestros Mayores de Obra.

C.T.C.U y/o C.U.: Colegio de Técnicos Constructores Universitarios y/o Constructores Universitarios

D.A.S.: Dirección de Agua y Saneamiento. -

D.E.M.: Departamento Ejecutivo Municipal. -

DECR.: Decreto. -

D.L. 1332: Decreto Ley N° 1332-C-1956 (Prov. Córdoba).

D.R.2074: Decreto Reglamentario 2074-C-1956 (Prov. de Cba).

L.M.: Línea Municipal. -

L.F.: Línea de Fondo. -

L.E.: Línea de Edificación. -

L.M.E.: Línea Municipal de Esquinas. -

ORD.: Ordenanza. -

P.E.N.: Poder Ejecutivo Nacional. -

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



ALCANCES y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

La presente Ordenanza, tiene por objeto regular la Edificación y Urbanización en el ámbito del Ejido Municipal de la Ciudad de Deán Funes, las que se aplicarán por igual a los espacios y edificios públicos y privados.

El presente Código constituye una herramienta imprescindible para el Municipio respecto de la planificación urbana y la edificación.

Serán atribuciones concedidas al Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) como Autoridad de Aplicación, o quien este designe, verificar el fiel cumplimiento de las normas como también las penalidades en que resultaren incursos quienes las infringieran.

Las disposiciones legislativas de éste Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

- a) Las Urbanizaciones, Loteos, y las obras relacionadas con estas y su impacto,
- b) Los nuevos edificios, y obras en construcción.
- c) Las modificaciones, ampliaciones, refacciones, y remodelaciones de edificios, construcciones y obras.
- d) La conservación y mantenimiento de edificios.
- e) La demolición de edificios.
- f) La ejecución de obras de infraestructura y su fiscalización.
- g) La construcción de panteones, bóvedas y/o mausoleos.
- h) Las instalaciones técnicas propiamente dichas y la de los edificios, construcciones y vía pública.
- i) La seguridad de los edificios y construcciones.
- j) El diseño arquitectónico y urbanístico.
- k) Las instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, de inflamables y sanitarias o partes de ellas;
- l) La presentación de anteproyectos
- m) El uso de los edificios y de los espacios libre, privados y públicos.
- n) La inspección, mantenimiento, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de edificios, loteos, fraccionamientos y subdivisiones.
- o) Las radicaciones industriales.

Los precedentes deben considerarse como enunciativos y no limitativa de la aplicación de este Código, cuyas normas rigen para toda entidad pública o privada en el espacio urbano comprendido dentro del Ejido Municipal.



Las prescripciones del Código de edificación constituyen exigencias mínimas.

El Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe técnico de la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, cuando causas técnicas, ambientales, de seguridad e higiene, etc., lo justifiquen, podrá imponer mayores obligaciones de las establecidas, con participación del Concejo Deliberante.

OBLIGACIÓN DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN, POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

Los profesionales, los propietarios y los constructores, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de Obras y de las demás disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, sin perjuicio de la responsabilidad que les cupiera por otras disposiciones exigidas en materia urbanística y constructiva.

Todas las entidades públicas y privadas tienen obligación de solicitar el permiso correspondiente a los ítems enumerados.

Las solicitudes especificarán el objeto y la ubicación de lo que se pide realizar, el nombre y domicilio del propietario y el nombre del usuario cuando se trate de permisos de uso y habilitación. Las documentaciones técnicas prescriptas se presentarán firmadas por el propietario y los profesionales que corresponda, con el arreglo a las disposiciones de este Código

El propietario, usuario, profesional o empresa comprendida en los "ALCANCES" de este Código, conoce sus prescripciones.

No se admite en la documentación que debe presentarse, más leyendas señales o impresiones que las ilustrativas del destino de obra, ni más nombres y firmas que las del propietario, profesional y/o empresas constructoras que intervienen en la solicitud del permiso.

No se podrá disponer el agregado de documentos que no se relacionen con el proyecto, que sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se ajusten con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en el código.

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

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



A partir de la vigencia del presente Código, que norma toda edificación que se construya, modifique, amplíe o se refaccione en el ámbito de la ciudad, deberá contemplar las normas relativas a la ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, conforme a Ley Nacional N° 24.314 – Decreto N° 914/07 y/o modificatorias, y la que lo sustituya en el futuro.

OBLIGATORIEDAD DE PRESENTACIÓN DE REPARTICIONES NACIONALES, PROVINCIALES Y/O AUTÁRQUICAS. -

Es obligatoria la presentación de la solicitud de permiso y documentación correspondiente, para toda obra de construcción que se realice por intermedio de Reparticiones Nacionales, Provinciales y/o autárquicas o que se efectúen con su intervención directa. La presentación se ajustará a las disposiciones establecidas en el presente Código y en el pago de los derechos de construcción, se determinará en base a lo indicado por el Código Tributario y la Ordenanza Tarifaria. Las obras que se iniciaren sin haber cumplido con los trámites requeridos precedentemente, serán paralizadas y sancionadas los profesionales actuantes de acuerdo a lo establecido en las reglamentaciones vigentes. El Departamento ejecutivo podrá eximir de esos pagos cuando razones fundadas así lo justifiquen.

IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO:

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idiomas extranjeros, vendrán con su respectiva traducción al idioma nacional.

Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para los fines de este Código, consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

Los significados que aquí se dan, aclarando que:

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





ORGANISMO DE APLICACIÓN, ACTUALIZACIÓN E INTERPRETACIÓN Y PUBLICACIÓN.-

- ORGANISMO DE APLICACIÓN

Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaria de Desarrollo Urbano y su Oficina Técnica (o quien la sustituya en el futuro), en su calidad de responsable de la planificación, control, reglamentación, aprobación de las obras privadas, públicas.

-ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO:

Los preceptos y reglas enumeradas tienen por objeto ordenar y encauzar el crecimiento físico de la Ciudad.

Para acompañar esta modalidad edilicia es imprescindible que las disposiciones del Código sean actualizadas constantemente a fin de incorporar o quitar de ellas las que convengan para conservar la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la Ciudad. Para ello el Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.), a través de la autoridad de Aplicación, evaluará el resultado recabando información en los profesionales y de la propia oficina, y de ser oportuno y necesario considerar su remisión al Concejo Deliberante, con la propuesta de modificación (actualización) al presente Código. El Departamento Ejecutivo establecerá el mecanismo pertinente (modalidad, plazos, etc.), asegurando la mayor participación posible de los profesionales y especialistas en la materia y de los actores involucrados, directos e indirectos.

PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO:

El presente Código, como sus futuras enmiendas, actualizaciones, agregados o supresiones, será publicado por el Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) en el boletín municipal y medios digitales disponibles.

DE LOS PROFESIONALES

ALCANCE DE LOS TÍTULOS PROFESIONALES

Para el ejercicio Profesional dentro del ámbito del Ejido Municipal, regirán las disposiciones que, sobre incumbencias de dichos títulos determine la Autoridad Regulatoria de la profesión, no siendo incumbencia municipal la determinación de dichos alcances.

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



FUNCIÓN DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES

Se precisa la responsabilidad de los profesionales actuantes en las construcciones que se realizan en el ámbito del Ejido Municipal, como Proyectista, Calculista, Director Técnico, Representante Técnico y Constructor de Obras, cuyas funciones se encuentren perfectamente delimitadas por las normas legislativas y leyes vigentes, en nuestro país.

RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA Y CALCULISTA

La responsabilidad del proyectista y calculista es presentar toda la documentación establecida en las reglamentaciones en vigencia y gestionar su visación en los plazos fijados para la misma.

- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR TÉCNICO

Es responsabilidad del Director Técnico, retirar los permisos de construcción, presentar y gestionar la visación de los planos en la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, y los de modificaciones y/o ampliaciones de las obras en ejecución y de que éstas no se ejecuten sin su debida autorización.

Será responsable de depositar en la obra la documentación aprobada (planos, planillas y libro de obra), dejando constancia en el libro de obra de esa entrega al Constructor responsable.

De asentar en el Libro de Obra, la autorización para el inicio de obra.

Será responsable de supervisar la correcta ejecución de todos los trabajos, desde demoliciones, excavaciones y murmuraciones hasta la terminación de la obra, como así también la de velar la aplicación y el cumplimiento de la Ley Nac. N° 19587/76 y sus D.R. n° 351/79 y 911/96. (Ley de H. y S. del Trabajo)

. - RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO

Es responsabilidad del Representante Técnico, de no iniciar las obras, hasta tanto se le haya entregado la documentación aprobada, de cuyo mantenimiento y conservación será responsable.

Del mantenimiento y conservación del cartel de obra, de retirar los cercos, postes de luz, etc., antes de que se solicite la inspección final. Sin cuyo requisito no se otorgará la misma, siendo responsable de las penalidades, que ello de lugar.

De la ejecución de la veredas de acuerdo a los niveles otorgados y lo establecido en el Código, como así también de los puentes y/o tapado de acequias en el caso de que las disposiciones lo permitan.

De la colocación del cerco de obra, de los andamios, bandejas y demás sistemas de protección que se ejecuten durante el transcurso de la obra, de la conservación de la vereda existente, además de mantener la obra en perfectas condiciones de seguridad e higiene.

De mantener los escombros y materiales de obra según lo establecen las disposiciones del presente Código.

De los daños y/o perjuicios que se causen a las propiedades vecinas y/o a las personas que habiten o transiten, por la falta de adopción de las medidas indicadas en este Código.

. - RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR DE OBRA Y/O CONDUCTOR DE OBRA

El Constructor de Obras y/o conductor de obra, deberá inscribirse en el Municipio con su representante técnico debidamente habilitado. La Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano llevará un registro a tal efecto, donde también se asentarán las actuaciones de cada uno, volcando la información aportada por el profesional actuante, confeccionándose un legajo personal en el que se valorará su desempeño como constructor.

El Constructor de Obras, será responsable de:

Respetar y cumplir el plan de trabajos determinado por el Director y/o Representante Técnico del mismo en la obra de referencia.

Verificar, observar y hacer cumplir las normas y condiciones de seguridad e higiene del personal que se desempeña en la obra a su cargo.

Asegurar el cumplimiento de las órdenes recibidas a través del Libro de Obra.

Intervenir en la contratación, distribución y destino del personal obrero.

Intervenir en la provisión de enceres, maquinarias, herramientas, etc. para el buen desarrollo de la obra.

Asumir la responsabilidad técnica y legal que las disposiciones legales le asignen.

Se exigirá la firma del Constructor y/o Representante Técnico en los planos de obra, específicamente en el casillero identificado como "Construcción"



Las responsabilidades que no se encuentre especificadas en la presente disposición, serán determinadas por la Autoridad de Aplicación Municipal.

. - DE LOS CAMBIOS DE PROFESIONALES

Para los cambios de firmas de los distintos profesionales se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de cambio de firma suscripta por el o los profesionales intervinientes, tanto el que renuncia como el que acepta la nueva asignación, así mismo lo hará también el propietario.
- b) Habilitación de él o los profesionales intervinientes, mediante constancia en el expediente, previa constatación de habilitación en los Colegios Profesionales que correspondan.
- c) Se dejará constancia en el expediente y libro de obra del estado de la construcción, el que será refrendado por los profesionales intervinientes.
- d) El cambio de firma no deslinda de las responsabilidades contraídas por los profesionales renunciando sobre lo realizado en la obra, hasta el momento en que se entregue la misma a los profesionales reemplazantes.

La no concurrencia de los profesionales y/o inscriptos a la obra, no deslindará la responsabilidad que les puede corresponder, por los actos que en la misma se desarrollan; debiéndose dejar expresa constancia en el libro de obra y/o actuaciones, de las órdenes que se impartan, a los distintos profesionales intervinientes y que no sean cumplimentadas, a los efectos de que se deslinden responsabilidades; caso contrario se hará pasible de la sanción el profesional y/o inscripto, que corresponde de acuerdo a las funciones determinadas precedentemente.

ESTABLECÉ LAS RESPONSABILIDADES DE LOS PROFESIONALES QUE ACTÚAN EN LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA Y CALCULISTA

Gestionar la visación previa del proyecto y del cálculo ante la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, de acuerdo a las normas y plazos estipulados, considerando la Ley 10281 de Seguridad Eléctrica para la Provincia de Córdoba.

RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR TÉCNICO

Asentar en el libro de obra, el inicio de la obra.

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar





Presentar y gestionar la visación y aprobación de los planos conforme a obra, los de modificaciones y/o ampliaciones de las obras en ejecución.

Será el responsable de toda ampliación y/o modificación que se realice en la obra y del aspecto técnico de las instalaciones eléctricas y conjuntamente con el Constructor y su Representante Técnico, será responsable de que los trabajos se adecuen a las reglamentaciones vigentes y se ejecuten correctamente.

RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR

Será responsable de que todos los trabajos de instalación eléctrica, se adecuen a las reglamentaciones vigentes, de su correcta ejecución y de no realizar la habilitación de las instalaciones sin visación previa.

RESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE TÉCNICO

Tendrá las mismas funciones, obligaciones y responsabilidades que los profesionales que realizan proyectos, cálculo, dirección técnica y construyen las instalaciones eléctricas, según sea la actuación que corresponda en la obra.

CAMBIO DE DOMICILIOS DE PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Cuando un profesional, o una empresa matriculada, cambia de domicilio, deberá comunicarlo a la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en forma personal o mediante nota presentada en mesa de entradas, dentro de los cinco días de producido el cambio de domicilio.

Todo propietario que cuente con actuaciones Municipales en trámite, tiene la obligación de comunicar cualquier cambio de domicilio, en igual tiempo y forma que el establecido para profesionales y empresas.

CAPITULO II

Artículo 2° LOTEOS - FRACCIONAMIENTOS – SUBDIVISIONES

OBJETIVOS

Son objetivos fundamentales de la regulación de fraccionamiento del suelo:

a-) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo nuevo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



división de lotes o subdivisión de los mismos se realice con el propósito de optimizar el uso del suelo y el cuidado del medio ambiente.

b-) Asegurar el ordenamiento de la Ciudad, mejorando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

c-) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.

d-) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.

e-) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.

f-) Implementar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

DE LAS DEFINICIONES DEL PRESENTE CÓDIGO

LOTEO

Todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles, avenidas, formación de espacios verdes o libres, de utilidad pública, o del dominio privado municipal, o que propendan a formar o ampliar centros urbanos. Incluye fracciones tanto dentro del Ejido Municipal como aquellas que por colindar o por su cercanía, impliquen en el futuro su incorporación al mismo. -

LOTEO MÍNIMO

Todos aquellos loteos que efectúe la Municipalidad o algún otro Ente Oficial, cooperativas, organizaciones sociales, destinado a barrios sociales o con otros fines especiales a determinar, los cuales quedarán sujetos, por su ubicación y dimensionamiento, a disposiciones que reglamente el Departamento Ejecutivo Municipal. -

SIMPLE SUBDIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO

Todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, avenidas o pasajes públicos, que

no modifiquen la estructura de parcelarios existentes que provengan de subdivisiones o loteos existentes y que no afecten derechos de terceros que no supere el número de 25 parcelas o lotes con infraestructura de servicios. -

SUBDIVISIÓN EN CONDOMINIO:

En todos aquellos casos especiales en que el inmueble resulte a nombre de dos o más propietarios, y cuya escritura pública de dominio figure en el Registro de Propiedades a nombre de los mismos, en estos casos se permitirá subdividir por partes iguales o en la proporción que se establezca en la respectiva escritura para cada uno de los condóminos, siempre que cada uno de los lotes resulte dimensionado de tal forma que cumpla como mínimo con el 70% (setenta por ciento) de los mínimos establecidos de acuerdo a la zona a que pertenezcan.-

SUBDIVISIÓN POR SUCESORIO:

Deberá cumplir los mismos requisitos que la subdivisión de condominio, no pudiendo ser el número de lotes resultantes mayor que el número de herederos más uno. -

SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EDIFICADOS AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Se aceptarán las disposiciones que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba. Además, se deberá dar cumplimiento al nuevo Código Civil y Comercial. -

INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN INFRACCIÓN AL PRESENTE CÓDIGO:

Salvo las excepciones aprobadas por el Concejo Deliberante, no se dará curso a ningún plano para ser sometido al régimen de Propiedad Horizontal, en el que lo edificado haya incurrido en alguna de las infracciones al presente Código de Edificación y Urbanismo que se enumeran:

- a) Haber construido mayor número de plantas que las permitidas para la zona.
- b) Haber construido mayor número de unidades de vivienda que las autorizadas para dicha zona.
- c) Haber ocupado mayor porcentaje de superficie de suelo no respetando la relación F.O.S y F.O.T.



Estos requisitos no regirán para los inmuebles de propiedad horizontal construidos a la fecha de la sanción de la presente Ordenanza.

DE LAS TRAMITACIONES

PERMISO MUNICIPAL:

Toda operación a realizarse dentro del Ejido Municipal comprendida en los definidos en los Artículos 2.1.1. a 2.1.6. deberá solicitar el permiso municipal correspondiente, quedando la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y el Departamento Ejecutivo Municipal facultados a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Código. -

DISEÑO PRELIMINAR:

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

PRESENTACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR:

Para su presentación a la Municipalidad la carpeta correspondiente deberá presentarse por duplicado y deberá contener lo siguiente: 1) Memoria descriptiva del anteproyecto con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad.- 2) Nota de presentación y solicitud de su aprobación firmada por el titular del inmueble y datos de la propiedad.- 3) Plano de Arquitectura en escala conveniente (de 1:500 a 1:250) 4) Plano de ubicación correspondiente al loteo y que abarque por lo menos una zona no menor de 1 Km. de radio con relación al mismo.- 5) Plano de mensura del perímetro en escala conveniente (1:500 a 1:250) en el que se indiquen calles, avenidas, pasajes, etc. de los loteos colindantes en trámite de aprobación, en ejecución, o ejecutadas.- 6) Relevamiento de suelos con especificaciones de la vegetación existente y de los cursos permanentes de agua y estacionales o drenajes naturales de escurrimiento.- 7) Plan de desagües para efluentes cloacales y de deposición final de los mismos, con sistema de tratamiento terciario (Químico) o radicular.-

APROBACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR:

La Municipalidad a través de la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano efectuará las observaciones necesarias por escrito al Titular del inmueble las que una vez incluidas en el diseño preliminar devolverá al interesado una carpeta debidamente

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



aprobada, la que deberá presentarse para cualquier otra tramitación relacionada con el loteo de referencia. -

RECHAZOS:

El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado para aceptar o rechazar urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominio, destinados al dominio público o privado Municipal; ajustándose a las exigencias de la presente reglamentación y/o cuando la misma. no contempla los intereses urbanísticos y el Desarrollo Urbano previsto.-

ALCANCES DE LA APROBACIÓN DEL DISEÑO PRELIMINAR:

La aprobación del diseño preliminar solo autoriza al interesado a requerir la aprobación provisoria y la factibilidad de uso del suelo, del loteo. -

APROBACIÓN PROVISORIA Y PREFACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO:

La Municipalidad otorgará Aprobación provisoria y Prefactibilidad de uso del suelo a todos los proyectos de loteo que, ha sido aprobado su diseño preliminar y cumplan con los puntos que se detallan en el punto siguiente, a los efectos de dar continuidad del trámite ante la Mesa de Entrada Única de Loteos – MEUL (Decreto Provincial N° 1.693)

PRESENTACIÓN DE LOTEOS PARA SU APROBACIÓN PROVISORIA Y PREFACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO:

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener además de la escritura y/o boleto de compra venta con firma certificada, lo siguiente:

- 1) Diseño preliminar aprobado. -
- 2) Solicitud del interesado fijando domicilio y tipo de loteo a realizar, con indicación de él o los profesionales actuantes. -
- 3) Ficha de Catastro Municipal. -
- 4) Ficha de Dominio o Título de Propiedad. -
- 5) Plano firmado por profesionales habilitados y aprobado por el colegio respectivo. -
- 6) Sobre este Plano se desarrollará el proyecto de loteo, con el fraccionamiento de los lotes, avenidas, pasajes, etc. terrenos a ceder a la Municipalidad para espacios verdes, parques, paseos y edificios públicos claramente identificados.



- 7) Detalle de cortes de suelo y rellenos y sus taludes. - Plan de estabilización de taludes con prácticas de conservación apropiadas. -
- 8) Áreas públicas y privadas que se conservarán en su estado natural o por crearse de acuerdo al porcentaje que fijare el Departamento Técnico correspondiente. -
- 9) Plan de arborización de calles, parques y jardines con especificación de especies. -
- 10) Anteproyecto de escorrentías
- 11) Factibilidad de servicio eléctrico y punto de conexión otorgado por el organismo responsable y anteproyecto de Red de alumbrado público
- 12) Detalle de tratamiento de calles
- 13) cuando se requiera el detalle del sistema de tratamiento de efluentes cloacales con plantas compactas químicas, radiculares o todo aquel que asegure la conversión de dichos efluentes en inocuos e inofensivos para el medio ambiente y la salud de la población. -
- 14) Prefactibilidad de Fuente de agua y de cupo de agua otorgada por el organismo responsable. Puntos de conexión y obras requeridas.
- 15) Aviso de proyecto de Impacto Ambiental .
- 16) Todos los suministros de servicios que requieran extensiones de cables deberán ser instalados en conexiones y tendidos subterráneos, excepto para aquellos loteos para planes de viviendas sociales. Los mismos deberán ser fundamentados y aprobados en excepción por el Departamento Ejecutivo Municipal con aprobación del Concejo Deliberante.

VALIDEZ DE LA APROBACIÓN PROVISORIA:

La aprobación provisoria municipal tendrá validez por 1 (un) año a partir de la fecha de su aprobación, pasado este plazo, podrá solicitarse ampliación del mismo, acreditando razones fundadas para el municipio.

APROBACIÓN DEFINITIVA:

La Municipalidad, por medio de la Oficina Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano, otorgará aprobación definitiva a todos los loteos y su respectiva urbanización que, habiendo cumplimentado con todas las aprobaciones de los Organismos nacionales, provinciales, municipales, responsables de los servicios, etc., hayan APROBADO y otorgado el FINAL DE OBRA de las obras, equipamientos y servicios solicitados.

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR DEL LOTEEO Y URBANIZACIÓN PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA:

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener lo siguiente:

- a) Nota de presentación y solicitud del interesado, fijando domicilio del mismo y/o representantes legales autorizados, nombre y domicilio de los profesionales actuantes. -
- b) Memoria descriptiva de la urbanización en todos sus detalles. -
- c) Libre deuda Municipal. -
- d) Plano de aprobación provisoria debidamente autorizada, por DEM. -
- e) Plano del loteo aprobado por el Colegio Profesional correspondiente. -
- f) Plano de visación previa de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba. -
- g) Proyecto completo de la Red de Distribución Eléctrica y Alumbrado Público aprobado por la Cooperativa de Obras, Servicios Público y de Consumo Deán Funes Ltda.
- h) Proyecto completo de la red de Distribución de Agua aprobado por la Cooperativa de Aguas y Servicios Públicos COPASA. -
- i) Proyecto de escorrentías y obras de mitigación.
- j) Proyecto de obra de pavimentación. -
- k) Certificado de factibilidad de agua otorgado por la Cooperativa de Aguas y Servicios Públicos COPASA, en el que conste que la fuente de abastecimiento de agua está en condiciones de calidad y cantidad de suministrar el fluido. -
- l) Plano de forestación y diseño de los Espacios Verdes Públicos y de las calles previamente acordado con la Autoridad de Aplicación - Secretaria de Desarrollo Urbano – y Especificaciones del tipo y especies de la distribución del arbolado.
- m) Cinco (5) copias del plano del loteo. -
- n) Plan de desarrollo de las obras (cronograma de ejecución de los trabajos). -
- ñ) Presentación de Aviso de Proyecto y condicionalmente presentación de Estudio de Impacto Ambiental, dando cumplimiento al Anexo II del Decreto Reglamentario N° 2131 de la Ley Provincial N° 7343.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización (instalación red de agua, instalación red eléctrica, alumbrado público, arbolado, amojonamiento, etc.) y de su puesta en servicio es de DOS (2) años a partir de la fecha de su aprobación definitiva. -

La loteadora podrá garantizar el cumplimiento de la ejecución de las obras solicitadas y la tramitación ante los organismos respectivos, mediante la constitución de un fondo de garantía, a satisfacción del municipio, facilitando el trámite de aprobación y escrituración del loteo, para su venta, atendiendo las posibles demandas de lotes escriturados para la obtención de préstamos bancarios que requieren titularidad dominial a favor del tomador del crédito. El Departamento Ejecutivo Municipal instrumentará los mecanismos para llevar adelante esta opción. -

PRÓRROGAS:

Se podrá solicitar prórroga al plazo anterior con causa justificada y por escrito, siendo el D.E.M. quien determinará el tiempo, no siendo inferior a UN (1) año.

CERTIFICADO FINAL DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Una vez ejecutadas, puestas en servicio y aprobadas por los organismos respectivos todas las obras de infraestructura y equipamiento previstas en el Artículo 2.2.4.2., y el pago de los Derechos Municipales por aprobación del loteo previstas en la tarifaria municipal, la Secretaria de Desarrollo Urbano de la Municipalidad otorgará a su Titular un CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEFINITIVA y cuatro (4) copias del plano debidamente aprobadas. Con la posesión del Certificado de Aprobación Definitiva el Titular está autorizado a vender los inmuebles resultantes del loteo y a toda operación comercial y publicitaria del mismo. -

- NOTIFICACIÓN A LA DIRECCIÓN DE RENTAS Y DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL:

La Dirección de Rentas y el Departamento de Catastro Municipal tomarán razón del loteo cuando se adjunten al Expediente respectivo, el Certificado de Aprobación Definitiva y copias autenticadas de los planos aprobados del loteo. - Faltando cualquiera de estos requisitos no se expedirá ninguna clase de informes al respecto de lotes aislados, ya sea para su escrituración o para cualquier otro trámite que deba realizar el propietario o quien haya adquirido la fracción. -



- DE LAS PENALIDADES.

- PENALIDADES POR EL INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS:

El incumplimiento al plazo de ejecución de las obras de urbanización establecida en el Artículo 2.2.4.2., dará lugar a la aplicación de multa graduable, conforme a la gravedad de la infracción.

- PENALIDADES POR OPERACIONES COMERCIALES DE LOTES SIN LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DE APROBACIÓN

La operación comercial de inmuebles resultantes de loteos, promoción y/o publicidad referida a loteos, sin Certificado de Aprobación Definitiva, cualquiera fuere su forma de realización, dará lugar a la aplicación de multas graduales, conforme a la gravedad de la infracción, excepto los que el Departamento Ejecutivo Municipal hayan autorizado a sustituir la ejecución de las obras mediante fondos de garantía. -

- DEL PROYECTO

En toda urbanización (incluye los fraccionamientos por Simple subdivisión) será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Corriente Potable, prestada por organismos oficiales, Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles, Parquización y equipamiento de plazas de los Espacios Verdes, Cordón Cuneta y en los casos que el Departamento Ejecutivo Municipal así lo determine o considere conveniente, compactado con enarenado y cordón cuneta como mínimo. Concepto que deberá ser extensivo a todas las bocacalles de la urbanización, Evacuación de Aguas Pluviales, Red de Desagües Pluviales entubados. -

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá exigir la pavimentación de aquellas arterias que por razones técnicas sean relevantes para el proyecto, ya sea, por su importancia dentro del conjunto o porque unen sectores de la localidad y son indispensables para el mejor escurrimiento de las aguas pluviales. -

Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo de cada propietario. -



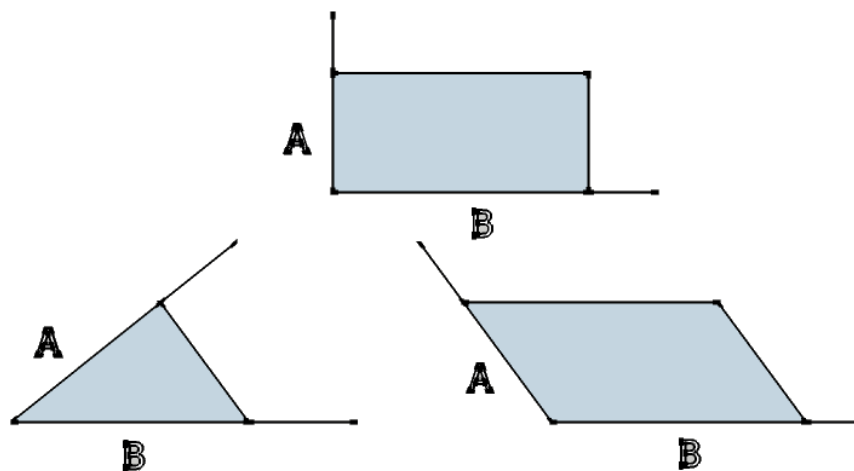
- DE LOS LOTES. -

- DIMENSIONES:

Las dimensiones lineales y/o superficiales de los lotes, deben ajustarse a lo establecido en este Código para las distintas zonas. -

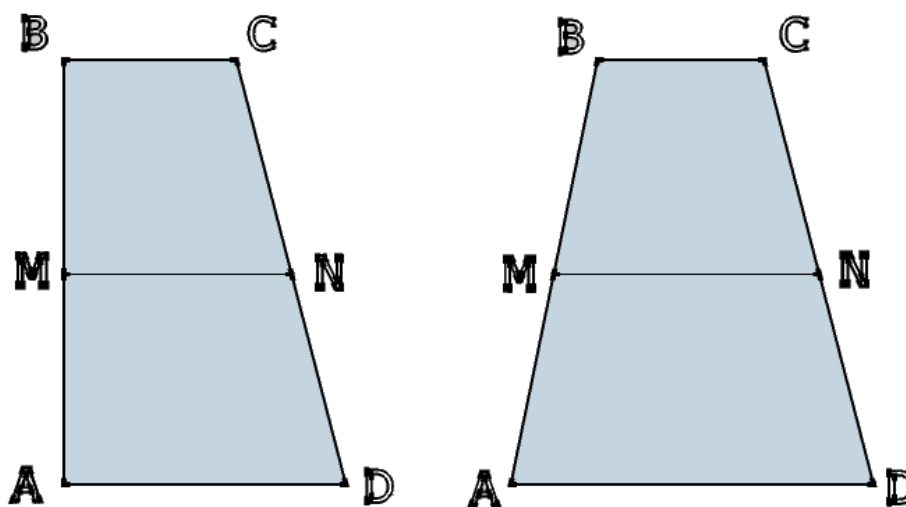
. - LOTES ESQUINA:

En lotes esquina, el lado mínimo deberá cumplir con el frente mínimo. - $A = >$ Frente mínimo, $B = >$ Frente mínimo



. - ÁNGULO MÍNIMO:

En lotes con uno o más ángulos diferentes de 90° , el lado medio mínimo será igual o mayor que el frente mínimo exigido en este Código. -



AM=MB

Santa Fe 179

(3521) 422263

BM=MA

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



CN=ND

MN= ancho medio

MN= o mayor frente mínimo

CN=ND

MN= ancho medio

MN= o mayor frente mínimo

- FORMA DE LOS LOTES:

Los lotes tendrán preferentemente forma rectangular, no pudiendo en ningún caso ser la profundidad menor que el frente mínimo del lote. - A => B B => frente mínimo.

- DIVISIÓN DE LOTES PROFUNDOS:

Un lote podrá subdividirse en dos lotes, uno de ellos interno o profundo, dejando para éste último una entrada mínima de tres metros (3 m.) de ancho.- Las dimensiones de los lotes resultantes deberán cumplir con los requisitos exigidos en este código, computándose a los efectos de la superficie mínima, la correspondiente al pasaje de entrada, no debiendo la superficie de este pasaje superar el 20 % del lote resultante.- Una vez aplicada esta tipología de fraccionamiento a una parcela, la misma no podrá repetirse en los lotes resultantes.-

- TOLERANCIAS:

Se aceptará una tolerancia del 5% (cinco por ciento) en las medidas lineales y/o superficiales en un solo lote de un fraccionamiento o subdivisión simple; y en un solo lote por manzana, en lotes o loteo mínimo. - Se aceptará una tolerancia del 5% (cinco por ciento) en las medidas lineales y/o superficiales de lotes menores de 1.200 m² para subdivisión simple, en los casos de propiedades en condominio. El lote deberá ser subdividido en partes iguales, quedando los mismos afectados exclusivamente para la construcción de vivienda única para grupo familiar. Se aceptará una tolerancia del 5% (cinco por ciento) en las medidas lineales y de superficies mínimas en los lotes resultantes de la subdivisión simple de uno de mayor superficie. -

- LOTES CON DIMENSIONES MENORES A LAS MÍNIMAS AUTORIZADAS:

Se aceptarán lotes con dimensiones menores a las establecidas, cuando se trate de lotes para anexar a lotes existentes. -

- CUL DE SAC. (Pasaje interno con rotonda al fondo)

Se permitirá si así lo exige la topografía del terreno, o en lotes ya existentes a la fecha de aprobación de la presente, o si las características del proyecto se justifican, rigiendo

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



todas las otras disposiciones del presente Código. En los casos en que se autorice la realización de "Cul de Sac" el ancho mínimo de la calle o pasaje que resulte será de doce (12) metros, el frente mínimo de los lotes frente al "Cul de Sac" será de diez (10) metros como mínimo y el radio del "Cul de Sac" no podrá ser inferior a dieciséis metros (16) metros. -

. - SUBDIVISIÓN DE LOTES EDIFICADOS:

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

- DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS.

. FORMA:

Las manzanas deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra forma, justificada por el trazado, orientación u obligada por la topografía del terreno, o por razones de diseño justificadas. -

- LADO MÁXIMO:

La medida del lado mayor de la manzana, no podrá exceder de ciento cincuenta metros (150 m), salvo que el destino (uso público p/ej.), el entorno o la topografía así lo exijan, quedando su aprobación a criterio de la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano. -

- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES:

El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una planimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles circundantes, y se adecuará al plan general de desagüe pluvial de la ciudad y los estudios de escorrentías que se realicen a tal efecto. -



- DEL TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS.

- TRAZADO DE CALLES:

Las calles deberán trazarse de acuerdo a la función que desempeñen, teniendo en cuenta, para ello, la continuidad y conexión con calles y loteos existentes. En todo loteo deberán proyectarse y abrirse avenidas, con ancho mínimo de veinte metros (20 m.) debiendo ser la longitud de avenidas, como mínimo, el 20% (veinte por ciento) de la longitud total de calles. -

PENDIENTE DE CALLES:

La pendiente mínima será de 0.5 % (cero coma cinco por ciento) y una máxima admisible del 1.5 % (uno coma cinco por ciento), salvo que condiciones topográficas especiales, justifiquen una pendiente mayor. En este caso queda a criterio de la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano la fijación de pendientes mayores, con causas justificadas, pero nunca podrá sobrepasar el 5 % (cinco por ciento). -

- PERFILES DE CALLES

Las calles de los loteos o urbanizaciones a proyectarse dentro del Ejido Municipal, deberán ajustarse a lo fijado en el art. 5.1.2.2. El loteador deberá nivelar el total del perfil transversal entre Líneas Municipales. -

- ANCHO DE CALLES

Fíjese para las calles a proyectarse, los siguientes anchos mínimos:

Ancho mínimo: 12 metros, 2.00 mts. de veredas y 8.00 mts. de calzada. -

Se autorizarán anchos menores cuándo:

1.- Se trate de pasajes o calles "ciegas" sin posibilidad de continuación o prolongación por lotes vecinos o futuras subdivisiones, y en este caso deberán terminar en una rotonda de radio igual al ancho, el cual no podrá ser nunca menor de diez metros (10 m.). Además, estos pasajes o calles ciegas no podrán servir a más de diez (10) lotes con frente único a la misma. Su extensión no podrá ser mayor de cincuenta metros (50 m.).

2.- Cuando éstas se ubiquen de tal forma que su eje coincida con el límite del terreno fraccionado y siempre que sirvan para completar calles aprobadas con anterioridad y que se encuentren en esas mismas condiciones.

3.-En los casos de calles de tierra existentes que sean afectadas por Obras de cordón-cuneta ya aprobadas por Ordenanza, podrá disminuirse el ancho de calzada hasta un mínimo de 6 metros, en aquellas calles en que las condiciones topográficas, geológicas o la existencia de arbolado público consolidado dificulte la materialización del ancho mínimo establecido en el presente Artículo.

A partir de la vigencia del presente, y para los nuevos proyectos de Obras, la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano deberá emitir dictamen fundado de las razones de la merma en el ancho de calzadas. En caso de que los loteos existentes linderos tengan alguna calle de doce metros (12 m.) de ancho lindando con el límite del terreno ésta se podrá utilizar para ubicar lotes con frente a ella, siempre que haya sido transferida al Dominio Público Municipal. En todo lo referente al "cul de sac" serán de aplicación las disposiciones contenidas en 2.3.1.8.-

- CALLES EN LOTEOS AFECTADOS POR EL LÍMITE DEL EJIDO MUNICIPAL:

En los loteos afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá trazarse una calle perimetral de doce metros (12 m.) de ancho, lindando con el límite del Ejido Municipal. -

- JERARQUÍAS EN EL TRAZADO VIARIO:

El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona en la estructura urbana del conjunto, según lo indicado por la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano. Las Jerarquías en el trazado viario además de estar articuladas con el entorno y la trama urbana existente, deberán ser trazadas con un sentido de integración con el área central, los Espacios Verdes y Equipamientos existentes y futuros, y barrios colindantes, atendiendo a la funcionalidad del conjunto y poniendo en valor los recursos paisajísticos, visuales y ambientales con un sentido comunitario.

- DE LOS ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y COMUNITARIOS

- TERRENOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD:

En las operaciones de loteo a realizar será obligatorio para el o los propietarios, ceder, como mínimo, al Dominio Público Municipal para espacio verde, el diez (10%) por ciento y el CINCO (5%) para uso comunitario, de la superficie total del terreno.

- DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y COMUNITARIOS:

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



En todos los casos su distribución, trazado, agrupamiento, equipamiento, etc. quedará sujeto a la aprobación de la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, que deberá garantizar la equidad y el acceso universal de los vecinos a espacios públicos de calidad. -

- CAMBIO DEL DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES y ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL O COMUNITARIO

El Departamento Ejecutivo Municipal, con la aprobación del Concejo Deliberante y ante causa expresamente justificada, podrá variar el destino dado a los espacios libres, mediante concertación con el loteador, incluso venderlos, siempre y cuando no existan otros espacios públicos y/o no se afecte la accesibilidad universal de los vecinos a espacios públicos de calidad.

En la respectiva autorización se fijará el destino de los fondos y que obras que se realizarán con los mismos.

- INDIVIDUALIZACIÓN DE ESPACIOS

Con el fin de individualizar cada elemento del plano y su uso posterior, se utilizarán las siguientes nomenclaturas: E.V.: Que significa Espacio verde de uso público. (Plazas, Plazoletas, Parques, Paseos Etc.) E.L.: Que significa Espacio Libre de uso público (Edificios públicos, etc.) D.P.U.P.M.: Que significa lotes del Dominio Privado de Utilidad Pública Municipal, con destino a determinar por futuras resoluciones del Departamento Ejecutivo Municipal.)

- DE LOS AMOJONAMIENTOS Y SU CONTROL.

- AMOJONAMIENTO DE LOTES

Será obligación del loteador o vendedor entregar debidamente amojonado, con elementos fijos y seguros, cada lote a los compradores y a la Municipalidad los que le correspondan. -

- AMOJONAMIENTO DE MANZANAS

Será obligación del loteador amojonar los esquineros de las manzanas con mojones de hormigón de sección cuadrada o redonda, cuyo diámetro o lado no sea menor de 0,10 m. y profundidad no menor de 0,50 m.-

- AMOJONAMIENTO DE CURVAS



Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes, cuando el mismo quede ubicado dentro del espacio a ocupar por la vereda y en el principio y fin de la curva. -

- AMOJONAMIENTO DE POLIGONALES

La poligonal de la mensura total del terreno a lotear, deberá amojonarse de la misma forma que los esquineros de las manzanas. -

- CONTROL MUNICIPAL

La Municipalidad, por intermedio de la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, se reserva el derecho de verificar en el terreno, las operaciones de mensura y amojonamientos realizados, y el replanteo total del fraccionamiento. -

- DE LA PAVIMENTACIÓN.

- PAVIMENTACIÓN DE CALLES Y AVENIDAS

El loteador deberá ejecutar como primera etapa el cordón cuneta de hormigón respetando los niveles del loteo y su proyecto de evacuación pluvial. Deberá realizar tratamiento estabilizador de suelos del 100 % de las calles y avenidas del loteo con pavimentos permeables o semipermeables, ajustándose a las reglamentaciones técnicas y criterio fijado por la Oficina Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y de acuerdo a la zona. -

- OBLIGACIÓN DE PAVIMENTAR

Cuando por razones de continuidad sea obligación del loteador abrir una calle o avenida, y que la misma sea prolongación de una calle o avenida ya pavimentada, será obligación pavimentar la calle o avenida proyectada. -

Cuando se tratare de loteos colindantes con otros ya pavimentados o con calles y avenidas pavimentadas, o por razones de escurrimientos de los excedentes o jerarquía vial.

- DEL ARBOLADO DE CALLES.

- OBLIGACIÓN DE ARBOLAR:

Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización de acuerdo a lo que establece este Código y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes, estando a cargo del mismo conservar mantener y reponer cuando sea necesario las especies especificadas por el término de tres (3) años a partir de la fecha de la aprobación del loteo. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será obligación del loteador mantener las mismas en condiciones de higiene.

- ESPECIES DE ARBOLES A USAR Y SU DISTRIBUCIÓN:

En todos los casos la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad, aprobará las especies de árboles a usarse, e indicará su distribución. Los propietarios de inmuebles que soliciten permiso de construcción deberán condicionar el proyecto a las especies arbóreas existentes registradas en el plano de relevamiento presentado, (Art. 2.2.2.1, inc. 6) siendo ésta supervisada por la misma Oficina, reemplazando aquellas especies que se afectaren por la construcción a implantar. No se otorgará Certificado Final de Obra si previamente no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto, y sin la forestación de las veredas que deberá efectuarse con las variedades de árboles recomendadas oportunamente. La Oficina Técnica evaluará posibles alternativas a propuesta del loteador.

ARBOLADO URBANO: ESPECIES

VEREDAS 2.50m.

| <i>Distancia entre árboles</i> | <i>entre</i> | <i>Especie</i> | <i>Velocidad de crecimiento</i> | <i>de Follaje</i> |
|--------------------------------|--------------|------------------|---------------------------------|-------------------|
| Hasta 5 m. | | Cersis | Media | Caduco |
| | | Prunus (ciruelo) | Media | Caduco |
| | | Ligustro Áureo | Media | Perenne |
| | | Manzano de flor | Media | Caduco |
| | | Crespón | Media | Caduco |

VEREDAS DE 3.00 m.

| <i>Distancia entre árboles</i> | <i>entre</i> | <i>Especie</i> | <i>Velocidad de crecimiento</i> | <i>de Follaje</i> |
|--------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------|-------------------|
| Hasta 5 m. | | Acacia | | |
| | | Constantinopla | Rápida | Caduco |
| | | Ailantus | Rápida | Caduco |
| | | Cersis | Media | Caduco |
| | | Acacia Dealbata | Media | Perenne |
| | | Crespón | Media | Caduco |

Santa Fe 179

(3521) 422263



| | | |
|-------------------|--------|--------|
| Catalpa | Rápida | Caduco |
| Fresno americano | Lenta | Caduco |
| Liquidámbar | Media | Caduco |
| Mora híbrida | Rápida | Caduco |
| Roble europeo | Lenta | Caduco |
| Roble americano | Lenta | Caduco |
| Roble palustre | Lenta | Caduco |
| Tilo | Lenta | Caduco |
| Tulipanero | Media | Caduco |
| Hacer negundo | Rápida | Caduco |
| Paraíso sombrilla | Rápida | Caduco |

VEREDAS DE MAS DE 3,00 m.

*Distancia entre
árboles*

Hasta 5 m.

| | | |
|-----------------|--------|---------|
| Aguaribay | Rápida | Perenne |
| Alcanforero | Media | Perenne |
| Ailantus | Rápida | Caduco |
| Brachichito | Rápida | Perenne |
| Castaño | Media | Caduco |
| Catalpa | Rápida | Caduco |
| Liquidámbar | Media | Caduco |
| Magnolia | Media | Caduco |
| Roble europeo | Lenta | Caduco |
| Roble americano | Media | Caduco |
| Roble palustre | Media | Caduco |
| Tilo | Lenta | Caduco |
| Tulipanero | Media | Caduco |

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



- DE LA PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE.

. - OBLIGACIÓN DE PROVEER AGUA:

Todo inmueble que se someta a la operación de loteo o urbanización, dentro del ejido municipal, deberá gestionar la provisión de agua corriente potable para el total de los lotes, espacios verdes, plazas, parques, paseos, espacios destinados a edificios públicos, etc.-

- PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

La provisión de agua deberá ser realizada por la Cooperativa de Trabajo COPASA Ltda., y/o quien sea prestatario del servicio autorizado por la Municipalidad en ese momento y lugar.-

- DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

- OBLIGACIÓN DE PROVEER ENERGÍA ELÉCTRICA:

Todo inmueble que se someta a la operación de loteo o urbanización, salvo expresa excepción hecha en su oportunidad debidamente justificada por el Departamento Ejecutivo Municipal, deberá gestionar la provisión de energía eléctrica para el total de los lotes, espacios verdes, plazas, parques, paseos, espacios destinados a edificios públicos, etc.-

Las instalaciones de la red de distribución, serán subterráneas y deberán prever el servicio domiciliario y el alumbrado público, cuya instalación será obligatoria, y se proyectarán y realizarán de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la Cooperativa de Consumo, Servicios Públicos y Sociales Ltda. y la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano. Por lo tanto y tal cual se exige, el interesado deberá adjuntar al expediente ordinario de loteo, un certificado otorgado por la Cooperativa, y un plano certificado por la misma, en el que conste la factibilidad de las instalaciones.

- DE LA NOMENCLATURA

- FACULTAD DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL:

Es facultad privativa del D.E.M., establecer la nomenclatura de barrios, unidades o centros vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas,



parques, paseos, etc. pudiendo los Titulares del emprendimiento proponer dicha nomenclatura. Le corresponde además fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del Ejido Municipal. En los planos correspondientes el interesado podrá fijar nombres y números provisionales, al sólo efecto de la identificación de sus elementos, deberá realizarse partiendo del ángulo superior izquierdo (ángulo NO), en el sentido de las agujas del reloj. -

- DE LA PUBLICIDAD

- OBLIGACIONES:

En todo elemento de propaganda sobre loteos o urbanizaciones practicadas, el interesado estará obligado a hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación del loteo, como asimismo el número y fecha del decreto respectivo. -

- CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD:

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

- DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

- SERVICIOS EN LOTEOS Y/O LOTES NO APROBADOS:

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

CAPITULO III

Artículo 3º- Dimensiones mínimas de lotes

- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES

Se respetará el parcelario existente. Para la unión y subdivisión de nuevos lotes y/o fraccionamientos mayores, los lotes deberán tener un frente mínimo de doce (12) metros lineales y con una superficie mínima de trescientos sesenta (360) metros

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



cuadrados, incrementando un 20 % la superficie en las esquinas. A excepción de subdivisión de hecho realizadas con anterioridad a la entrada en vigencia de este Código para lo cual deberá presentar al DEM la documentación respectiva solicitado por el mismo.-

Capítulo IV

AREA INDUSTRIAL

Artículo 4º.- Área Industrial conforme plano que se adjunta como Anexo.-

- PROYECTOS SUJETOS A CONCERTACIÓN

Cuando existan razones fundadas, el D.E.M. podrá concertar con el privado normas edilicias y urbanísticas especiales, (FOS, FOT, alturas, etc.) preservando los intereses públicos y los privados estableciendo a cambio compensaciones en bienes y/o servicios de Interés Público y guardarán relación con el beneficio acordado. El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá la metodología para la evaluación y valoración de las compensaciones de los diferentes proyectos. -

En todos los casos la autorización para la aprobación de los proyectos será otorgada por el D.E.M, previo dictamen social, económico, técnico de la Secretaria de Desarrollo Urbano a través de su Oficina Técnica.

ÁREAS PROTEGIDAS

La declaración de Áreas Protegidas establecida en Zona “H”, implica que cualquier utilización de carácter y fin de que trate, deberá contar con la autorización municipal y del Concejo Deliberante (mediante Ordenanza específica), otorgada en función del Poder de Policía que el ordenamiento legal vigente prevé sobre este territorio, y de acuerdo a lo establecido en los Artículos subsiguientes. -

- LAS CARACTERISTICAS DEL ÁREA PROTEGIDA

Queda prohibida toda modificación de las características topográficas del relieve natural, como así también toda alteración y/o modificación del ecosistema natural existente. Asimismo, no se permitirán loteos, fraccionamientos y/o subdivisiones en las parcelas existentes, debiendo los proyectos de construcción a ejecutarse en el sector, además de cumplimentar las normativas del presente Código, ser autorizadas mediante

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Ordenanza específica dictada al efecto. A los efectos de la aplicación de la competencia municipal establecidos en el Artículo 186º de la Constitución Provincial, toda utilización de la denominada Área Protegida será evaluada por una Comisión Especial conformada por Funcionarios designados a tal efecto por el Concejo Deliberante y el Poder Ejecutivo Municipal. A través de esta resolverá su autorización o no por Ordenanza especial, en pleno derecho a su poder delegado por la legislación vigente. -

ÁREAS ESPECIALES SINGULARES

AE1: Uso del suelo: Espacio Público habilitado para el funcionamiento del Paseo de los Artesanos para la exposición, venta y difusión de trabajos artesanales. -

Capítulo V

ALINEACIONES

Artículo 5º.- DE LAS ALINEACIONES

- DE LAS LÍNEAS MUNICIPALES Y DE EDIFICACIÓN.

- ANCHOS DE CALLES EXISTENTES QUE SE ENUMERAN

Las calles existentes que se releven en lo sucesivo y que no tengan el ancho fijado en este artículo, se ensancharan paulatinamente y a medida que se formulen nuevas solicitudes de edificación, de acuerdo a las dimensiones que se establecen en este artículo. -

- RETIRO DE LINEAS DE EDIFICACION

Establece la obligatoriedad de efectuar el retiro de L.E. a lo fijado por este artículo, para todos aquellos edificios a construirse a partir de la vigencia de este Código.

Zona “A” – Centro Comercial- Residencial: No hay Retiro Obligatorio

Zona “B” – Centro Institucional: No hay Retiro Obligatorio

Zona “C” – Residencial (R1) Viviendas individuales 2 pisos: Calles de 12.00 y 14.00 metros, retiro de 3.00 metros. Calles de 16.00 y 20.00 metros retiro de 4.00 metros
Para avenidas de 24.00m. retiro de 5.00 m.



Zona “**C**” – Residencial (**R2**) Viviendas individuales 2 pisos y colectivas pb+3p^o: Para calles de 12.00 y 14.00 m. retiro de 3.00 mts. Calles de 16.00 y 20.00 m. retiro de 4.00 metros Avenidas de 24.00m. retiro de 5.00 m.

Zona “**C**” – Residencial (**R3**) Viviendas individuales, colectivas y Torre de Vivienda: Calles de 12.00 y 14.00 m. retiro de 3.00 m. Calles de 16.00 y 20.00 m. retiro de 4.00 m. Avenidas de 24.00m. retiro de 5.00 m.

Zona “**D**” – Corredor Comercial: 3.00 m. de retiro

Zona “**E**” – Áreas Especiales: 5.00 m. de retiro

Zona “**AE1**” – Áreas Especiales Singulares: 5.00 m. de retiro

Zona “**F**” – Espacios verdes Urbanos: 5.00 m. de retiro

Zona “**G**” – Corredor Vial – Comercial Ruta 60 y Ruta 16: 5.00 m. de retiro

Zona “**H**” – Áreas Protegidas: 5.00 m. de retiro

Zona “**I**” – Industrial: 5.00 mts. de retiro. Según proyecto se establecerán los retiros medianeros

Zona “**J**” – Áreas de Interés Ambiental, Paisajísticos y Turísticos: 5.00 m. de retiro

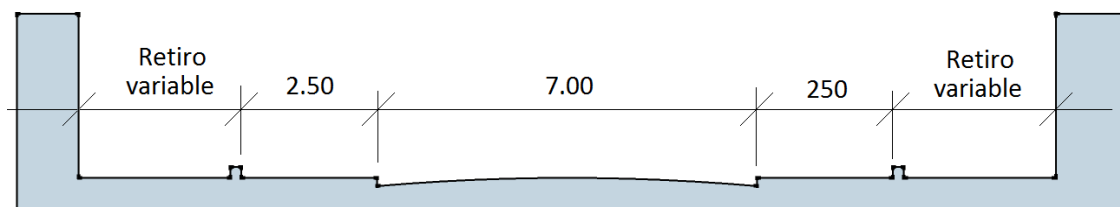
Zona “**K**” – Parcelas con edificios de valor histórico y/o cultural existentes.: sin retiro.

- PLANILLA DE RELEVAMIENTO DE CALLES EXISTENTES

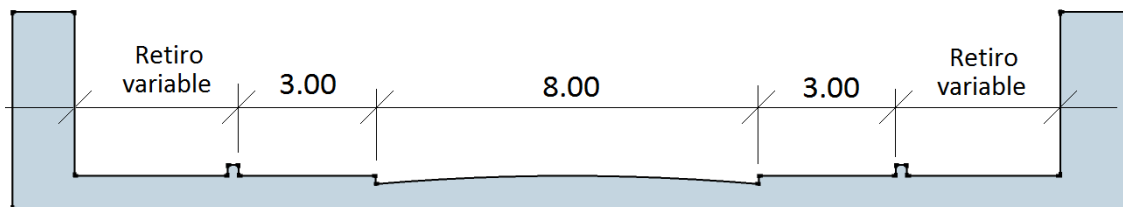


| Nº Barrio: Calle: | del eje de calle a L.M. existente | | del eje de calle a L.M. futura | | Retiro Jardín | del eje de calle a L.L. existente | | ANCHO | | Hoja Nº | Pavimento |
|----------------------|-----------------------------------|---------|--------------------------------|---------|---------------|-----------------------------------|-----------|---------|--------|---------|-----------|
| | Izquierda | Derecha | Izquierda | Derecha | | Izquierda | Derecha | Calzada | Vereda | | |
| | Izquierda | Derecha | Izquierda | Derecha | Izquierda | Derecha | Izquierda | Derecha | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | | | | | |
| 27 | | | | | | | | | | | |
| 28 | | | | | | | | | | | |

- PERFIL DE CALLE TIPO:

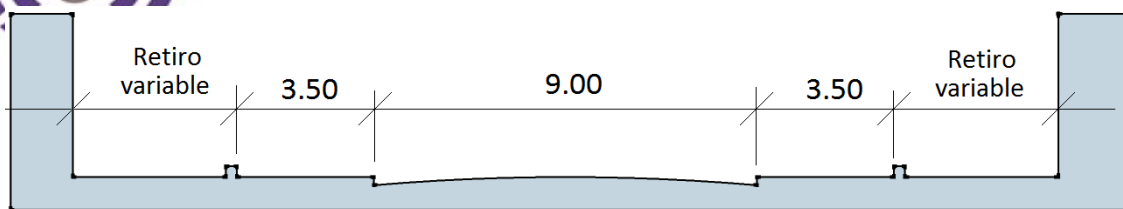


PERFIL DE CALLE TIPO

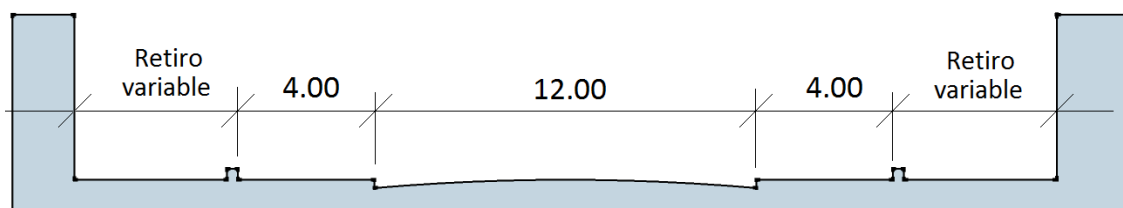


PERFIL CALLE TIPO: 14,00 MTS.

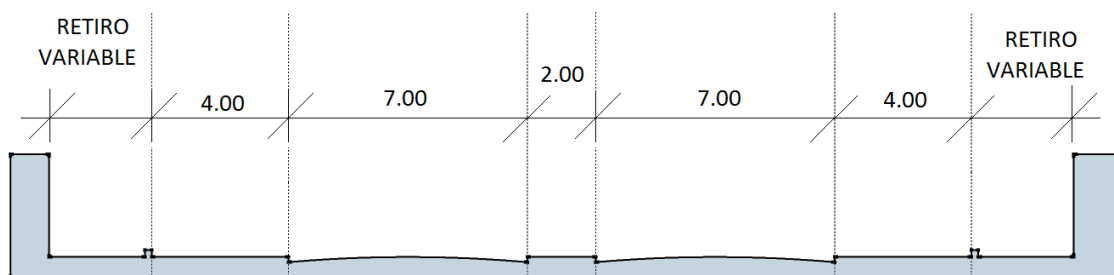




PERFIL CALLE TIPO: 16,00 MTS.



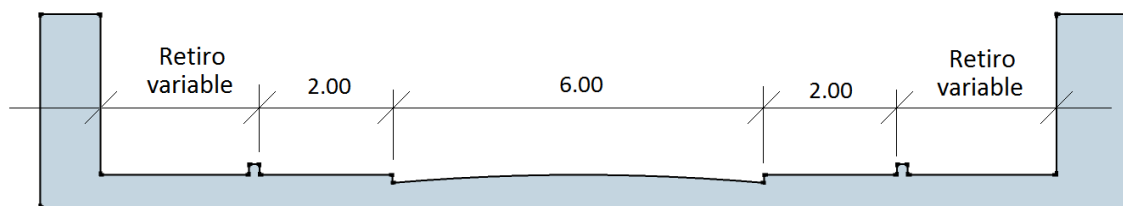
PERFIL CALLE TIPO: 20,00 MTS.



PERFIL CALLE TIPO: 24,00 MTS.

- ANCHO DE CALLES EXISTENTES QUE NO SE ENUMERAN

A medida que se formulen nuevas solicitudes de edificación, las calles no relevadas en 5.1.1.1., deberán ensancharse paulatinamente de acuerdo a las dimensiones que se establecen en este artículo para las distintas Zonas.



PERFIL DE PASAJE

- CALLES EXISTENTES O A TRAZARSE CON ANCHOS MAYORES QUE LOS ESTABLECIDOS

En calles existentes o a trazarse con ancho mayor que el establecido en los artículos anteriores, deberá mantenerse el retiro para espacio verde o jardín correspondiente. -

MODIFICACIÓN DE EDIFICIOS UBICADOS FUERA DE LAS LÍNEAS MUNICIPALES

En los edificios ubicados fuera de la línea de Edificación fijada por este Código, no se permitirá efectuar ninguna modificación o refacción que contribuya a consolidar la parte fuera de línea, permitiéndose única y exclusivamente efectuar trabajos de pintura y conservación. En zonas donde la Línea Municipal se ha modificado para ensanche de calle y/o vereda, se permitirá avanzar con cuerpos de edificios por arriba de los 2,70 metros, medidos desde el nivel del cordón de vereda, con una saliente máxima de 1,50 metros, pero nunca mayor que el retiro exigido para ensanche de calle y/o vereda, debiendo retirarse en P. Baja a la actual Línea de Edificación

- LOTES DE DOMINIO PRIVADO COLINDANTES CON ESPACIO PÚBLICO.

En aquellos casos de lotes cuyo fondo de lote o medianeras colinden con Plazas o Parques municipales, en cualquier zona edilicia de la Ciudad, podrá utilizarse dicho fondo o medianera como fachada accesible peatonalmente.

Capítulo VI

OCHAVAS

Artículo 6º.- DE LAS OCHAVAS

- OBLIGACIÓN DE EJECUTARLAS.

Es obligatorio y de utilidad pública la formación de las ochavas o el ensanche de las existentes y se materializarán, cuando se realicen:

- 1) Construcciones de edificios o cercos nuevos.
- 2) Refacciones de edificios o cercos.
- 3) Reconstrucciones de solados altos o bajos.
- 4) Reparación de fachada que implique aumento de seguridad.
- 5) Excavación de sótanos que lleguen hasta la Línea Municipal
- 6) Cuando sea necesario, por razones de visibilidad de tránsito, o de estética, o de seguridad pública.

- DETERMINACIÓN DE LÍNEA DE OCHAVAS.

La ochava estará determinada por medio del corte de un triángulo isósceles, con vértice en la esquina, siendo esta intersección de las líneas municipales, cuyos lados

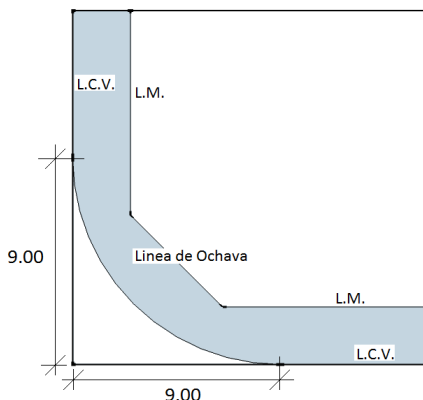


iguales tendrán la medida que resulte de considerar el tercer lado o línea de ochava de 4 metros como mínimo.

- DIMENSIONES Y REQUISITOS

Para la correcta aplicación de lo dispuesto, y en todos los casos en que la línea municipal no esté perfectamente definida o materializada, a pedido del recurrente, la Secretaría de Desarrollo Urbano otorgará un "Certificado del cordón de la vereda". En zona de ochavas, en ningún caso podrá haber ingreso de vehículos. Esta dimensión no podrá ser menor a 4.00 metros en la hipotenusa del triángulo formado por la intersección de ambas líneas municipales. Por fuera de la línea de la ochava, en pisos altos, y a partir de los 2,70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrá recuperar el espacio hasta la prolongación de las dos Líneas Municipales. No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.

- Gráficos ilustrativos



- OCUPACIÓN DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA.

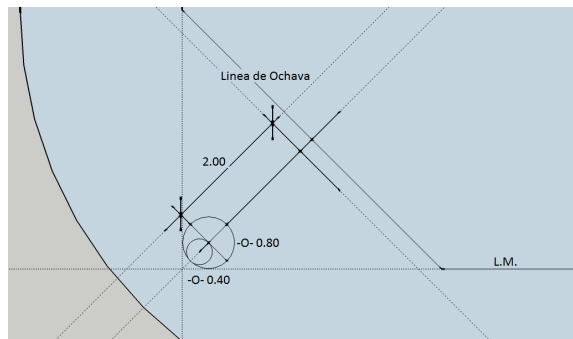
Se podrá ocupar la planta baja en la ochava, para colocar elementos de sostén, siempre que cumplan las siguientes condiciones: Estar comprendidas en la intersección de las Líneas Municipales y en un cilindro de un diámetro de 80 cm. como máximo; para diámetros hasta 40 cm. se mantendrá la línea de ochava; para dimensiones mayores se correrá la ochava según señala el gráfico. En todos los casos, entre el

Santa Fe 179
(3521) 422203



elemento de sostén y la ochava, deberá quedar un paso libre de 2,00 (dos) metros como mínimo. -

- Gráfico ilustrativo



- OCUPACIÓN DE OCHAVA EN PLANTA ALTA.

En planta alta no es obligatoria la ejecución de ochavas, pudiendo volarse con el edificio hasta los límites permitidos en el Art. 11.-

6.5.- ELIMINACIÓN DE OCHAVAS

En el caso de intersección entre calles y pasajes de comunicación con lotes internos, se eliminará la ochava. -

Capitulo VII

CERCAS Y VEREDAS

Artículo 7°.- DE LAS CERCAS Y VEREDAS.-

OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR CERCAS Y VEREDAS.

Todo propietario, poseedor o tenedor a título oneroso o gratuito de un terreno baldío, está obligado a mantenerlo limpio y desmalezado; construir y conservar en buen estado las cercas y veredas cuyos frentes den a calles o pasajes públicos, siempre que se cuente con nivel definitivo dado por el cordón de vereda o la Municipalidad pueda fijarlo por otros medios. Donde no se cuente con nivel definitivo, la zona destinada a vereda, deberá acondicionarse a un nivel de no más de 20 cm. por encima del de la calzada, no siendo exigible la construcción de solado, el que será reemplazado por césped o gramíneas que permitan el fácil tránsito peatonal.

- INFRACCIÓN: PRIMER ACTA:

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Esta obligación de mantener limpio y desmalezado el sitio, construir y conservar en buen estado las cercas y veredas implica que, en caso de incumplimiento, la Municipalidad a través de su cuerpo de Inspectores podrá levantar una primera acta al propietario, poseedor, o tenedor del terreno en cuestión, emplazándolo para que en el término de 60 días la cumpla.

- INFRACCIÓN: SEGUNDA ACTA:

Vencido este plazo, la Municipalidad podrá emitir una segunda acta aplicándole una multa al propietario, poseedor, o tenedor del terreno en cuestión, que se incorporará mensualmente al cedulón municipal hasta que se haya hecho efectiva dicha obligación. Las obras de limpieza, desmalezado, construcción y/o conservación que sean notificadas para su realización y que no sean ejecutadas en los plazos previstos, serán ejecutadas por la Municipalidad y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes.

- DE LAS CERCAS

. - TIPO DE MATERIAL Y ALTURA:

Se prevén para los distintos casos, cuatro diferentes tipos a saber:

TIPO A): Cerco vivo con una altura máxima de 2.00 mts. (h) medidos desde el nivel de vereda. -

TIPO B): De rejas metálicas hasta una altura máxima de 2,00 mts. medidos desde el nivel de vereda (h'), pudiendo ser ciego u opaco los primeros 70 cm. inferiores (h). La superficie opaca, no podrá superar el 20 % de la superficie total de la misma. Podrán utilizarse como rejas, tejidos de alambre o hierro de los denominados "artísticos" enmarcados en bastidores metálicos, prohibiéndose expresamente el uso de tejidos romboidales, alambrados de hilos lisos o de púas y similares. En cualquier forma que se coloquen los elementos opacos estos deberán permitir la libre visual a 90° con respecto a la verja. -

TIPO C): De mampostería (de ladrillos comunes o bloques de hormigón asentados con mortero de cal o cemento de albañilería), con espesor mínimo de 15 cm. y de una altura máxima de 0.70 m. (h'), previéndose los pilares o columnas necesarios para su estabilidad, con una altura máxima de 2.00 mts. Podrán terminarse con los ladrillos o bloques a la vista, con junta tomada rehundida, con revoque grueso y fino o con



salpicret o similar; en el coronamiento se podrá terminar con tejas, ladrillos en sardinel o bien con moldura de ladrillos, prohibiéndose expresamente el coronamiento con alambrado de púas, vidrios trozados o elementos agresivos similares. Se le podrán incorporar rejas entre pilares, puertas o portones necesarios para el acceso, debiéndose colocar para cada lote, como mínimo una puerta metálica de hoja ciega, de 70 cm por 2,00 m. la que deberá permanecer cerrada con llave.

TIPO D): De mallas metálicas y/o plásticas (en inmuebles en los que se desarrollen actividades de tipo deportivo, recreativo y/o viveros no rigiendo las alturas máximas establecidas en este artículo)

. - UBICACIÓN DE LA CERCA:

En las arterias donde este Código prevea retirar la L. M. para ensanche de calle y/o vereda, la cerca deberá ubicarse sobre de la línea de la futura LM (coincida o no con la LE). Cuando no exista previsión de ensanche, se ubicará sobre la LM que fija su título. En las esquinas la cerca se ubicará sobre de la línea de ochava trazada, según se establece en este Código y a partir de la LM o futura LM, según corresponda. Los gabinetes para la conexión de servicios públicos (agua, gas, pilares de luz, etc.) en los casos de retiro para ensanche de vereda, deberán ubicarse detrás de la futura LM.-

. - DE LAS CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES.

. - CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES EN EL RETIRO PARA JARDÍN O ESPACIO VERDE.-

Se mantendrán las visuales entre medianeras no pudiendo adosarse gabinetes de superas o cualquier otro elemento opaco que sobrepase la altura del muro de mampostería de 60 cm, pudiendo completarse con rejas, mallas que garanticen la transparencia y las visuales.

- CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES EN LAS MEDIANERAS:

En caso de acuerdo entre ambos colindantes, la construcción y el tipo de cerca es optativo. En caso de no existir acuerdo, se ejecutará con mampostería de ladrillos comunes, de 15 cm. de espesor, y pilares de 30 x 30 cm. cada 3 metros y con una altura máxima de 2 metros, medidos desde el terreno natural más alto. -

TIPO DE VEREDAS.-

- ESPECIFICACIONES PARA EJECUTAR VEREDAS:

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Las veredas tendrán pendientes longitudinales siguiendo la del cordón de vereda y transversal del 1,5 % desde la cerca hacia el CV, no pudiendo construirse escalones ni otras interrupciones longitudinales ni transversales. En veredas (y especialmente en ochavas) con pendientes superiores al 10 % se solicitará autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano, a través de su Oficina Técnica, para cuya obtención se deberá presentar un croquis indicando niveles y la solución propuesta. Queda expresamente prohibida la ejecución de rampas o escalones de acceso al lote, debiéndose ejecutar los mismos por detrás de la futura LM. Los escalones de acceso a las propiedades no podrán avanzar de la LM hacia la vereda. La colocación de los mosaicos será a junta paralela al cordón y llevarán transversalmente junta asfáltica de dilatación, cada 6 m. El acceso de vehículos se hará por rampa en el cordón cuyo avance máximo desde el mismo hacia la LM será de 60 cm.- Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Municipalidad, la correspondiente cota del nivel de cordón de vereda. En todos los casos se respetará la ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, conforme a Ley Nacional N° 24.314 – Decreto N° 914/07 y/o modificatorias, y la que lo sustituya en el futuro, punto 1.1.4.

- MATERIALES PARA UTILIZAR EN VEREDAS.-

En veredas nuevas o renovaciones, se podrá utilizar los siguientes materiales: Lajas Riojanas, Losetas de H° antideslizantes, mosaicos calcáreos, mosaicos cementicios, adoquines pétreos, hormigón de piedra lavada, cerámicos antideslizantes, piedra, contrapiso y carpeta cementicia alisada.

Cuando se requiera la construcción de sendas para personas con visión disminuida, se materializará con mosaicos podo táctil antideslizante fácilmente detectables por las personas con visión disminuida

- FRANJA VERDE:

En calles de 12.00 mts. de ancho con veredas de 2.00 mts, se deberán dejar un espacio verde paralelo al cordón cuneta de 0.50 m de ancho. A continuación, se ejecutará la vereda peatonal de 1.50 m de ancho. En los 50cm. de espacio verde paralelo al cordón, se ubicarán los árboles, con la ejecución de las correspondientes cazuelas de 0.50 x 0.50 mts. -



En calles con veredas de 3.00 m de ancho se deberá dejar un espacio verde paralelo al cordón de 1.00 m de ancho, ejecutándose a continuación una senda peatonal de 2.00 m de ancho con las mismas características indicadas anteriormente. En el metro de espacio verde paralelo al cordón, se ubicarán los árboles, con la ejecución de las correspondientes cazuelas de 1.00 x 1.00 mts.

En calles con veredas de 3.50 m de ancho se deberá dejar un espacio verde paralelo al cordón de 1.50 m de ancho, ejecutándose a continuación una senda peatonal de 2.00 m de ancho con las mismas características indicadas anteriormente. En los dos metros de espacio verde paralelo al cordón, se ubicarán los árboles, con la ejecución de las correspondientes cazuelas de 1.00 x 1.00 mts.

En calles y avenidas con veredas de 4.00 m de ancho se deberá dejar un espacio verde paralelo al cordón de 2.00 m de ancho, ejecutándose a continuación una senda peatonal de 2.00 m de ancho con las mismas características indicadas anteriormente. En los dos metros de espacio verde paralelo al cordón, se ubicarán los árboles, con la ejecución de las correspondientes cazuelas de 1.00 x 1.00 mts. -

- ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.-

A los fines de la presente Ordenanza, entiéndase por accesibilidad la posibilidad de las personas con movilidad reducida de gozar de las adecuadas condiciones de seguridad y autonomía como elemento primordial para el desarrollo de las actividades de la vida diaria sin restricciones derivadas del ámbito físico urbano, arquitectónico o del transporte, para su inclusión y equiparación de oportunidades. -

Entiéndase por barreras físicas urbanas las existentes en las vías y espacios libres públicos a cuya supresión se tenderá por el cumplimiento de los siguientes criterios:

a) Itinerarios peatonales: Serán de un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) en todo su recorrido, que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los pavimentos del itinerario libre peatonal serán estables y no presentarán resaltes, siendo necesario un mantenimiento adecuado y continuado para ofrecer su superficie en buen estado. Serán antideslizantes, en seco y mojados, sin exceso de brillo e indeformables. Estarán firmemente fijados y ejecutados, de manera, que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color (pavimentos tacto-visuales) cuando se requiera para la localización, orientación o aviso de una zona o elemento (por ejemplo, una zona compartida de los itinerarios peatonal y vehicular). -



b) Escaleras y rampas: las escaleras deberán ser de escalones cuya dimensión vertical y horizontal facilite su utilización por personas con movilidad reducida y estarán dotadas de pasamanos. -

c) Parques, jardines plazas y espacios libres: deberán observar en sus itinerarios peatonales las normas establecidas en el apartado a).

d) Los baños públicos deberán tener accesos que sigan las normas de diseño específica para que sean utilizables por personas de movilidad reducida. -

e) Estacionamientos: tendrán zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida cercanas a los accesos peatonales:

f) Señales verticales y elementos urbanos varios: las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación y cualquier otro elemento vertical de señalización o de mobiliario urbano se dispondrán de forma que no constituyan obstáculos para los no videntes y para las personas que se desplacen en silla de ruedas. -

g) Obras en la vía pública: Estarán señalizadas y protegidas por vallas estables y continuas y luces rojas permanentes, disponiendo además los elementos de manera que los no videntes puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo. En las obras que reduzcan la sección transversal de la acera se deberá construir un itinerario peatonal alternativo con las características señaladas en el apartado a). -

h) Rampas: En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas con las siguientes dimensiones: Ancho mínimo 0,90 (cero comas noventa) metros, pendiente máxima 10 % (diez por ciento), pudiendo tener un sobresalto de hasta 1,50 (uno coma cincuenta) centímetros de altura máxima entre cuneta y rampa. El solado será antideslizante. Se identificará con color amarillo y logo oficial. La rampa dispondrá de bandas de advertencia ejecutadas mediante baldosas con botones para la correcta orientación de personas con ceguera o deficiencia visual, utilizada para alertar del cruce entre el itinerario peatonal y la calzada. Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea hasta 3 metros tendrán una pendiente máxima del 10%, del 8% cuando sea hasta 6 metros y del 6% para más de 6 metros. La longitud máxima de cada tramo de rampa sin descanso en itinerarios accesibles será de 9 metros, medida en proyección horizontal. Las mesetas dispuestas entre los tramos de una rampa deberán permitir desarrollar un diámetro de 1,50 m como mínimo.

- PROCEDIMIENTOS Y PLAZOS.-

a) Todo emplazamiento referido a lo dispuesto en la presente, tendrá un plazo de 90 (noventa) días para su ejecución. De no ser el mismo cumplimentado, se aplicará lo dispuesto en el inc. c)

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



- b) En caso que las infracciones constatadas, sean determinadas por focos infecciosos o que pongan en peligro la seguridad y/o salud de los vecinos, la Municipalidad podrá omitir todo tipo de intimación y ejecutar, sin más trámite, los trabajos necesarios, poniendo su costo a cargo del propietario o tenedor del lote. -
- c) El D.E.M. podrá disponer la ejecución por terceros, de aquellos trabajos no realizados por los responsables. En ese caso, ya sea por contratación o por concesión, se regirán por las normas que específicamente se reglamenten y una vez iniciados los trabajos, estos serán finalizados, no pudiendo paralizarlos el propietario o terceros por ningún motivo, poniendo su costo a cargo del propietario o tenedor del lote. -
- d) El D.E.M podrá, previo informe de Asistente Social, condonar o conceder plazos de pago y multas cuando la infracción tenga como responsables a propietarios de únicos inmuebles en la Provincia y no posean poder adquisitivo probado.
- e) Serán solidarios responsables por las sanciones a que diere lugar la presente, los que, sin ser propietarios de los inmuebles, por razón de su profesión o vínculo contractual con el propietario, estén obligados a la ejecución de obras en el mismo.
- f) El propietario del bien incurso en infracción, responderá por el monto de la multa fijado en la Ordenanza Tarifaria, por una parte, y por los gastos ocasionados por su inmueble o propiedad para la puesta en condiciones que satisfagan las exigencias de la presente Ordenanza.

- ARBOLADO DE VEREDAS.-

Establece para todos los propietarios de terrenos dentro del Municipio con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia, a forestar la parte de vereda correspondiente al frente de sus propiedades, debiendo utilizar el tipo de árbol y separación indicado en el Art. 2.3.7.2. En los casos en que se haya ejecutado solado en la totalidad del ancho de la vereda, y salvo disposición especial al respecto, se deberán ejecutar cazuelas para árboles ubicadas sobre el cordón de vereda, separadas entre sí de acuerdo al tipo de árbol a plantar. Deberán dejar un espacio libre de 70 x 70 cm. En casos especiales de árboles añosos a conservar, se ejecutará la cazuela de las dimensiones necesarias, pero sin superar el 40 % del ancho total de la vereda.

- RENOVACIÓN DE VEREDAS.-

A los fines de renovación de veredas, considérese a la vereda FUERA DE USO:

- 1- Cuando no esté de acuerdo a este Código.
- 2- Cuando por el uso se torna resbaladiza.



- 3- Cuando no haya uniformidad de colores por haberse efectuado cambios parciales de mosaicos.
- 4- Cuando se hayan levantado, por efecto de las raíces de los árboles u otras razones.

-

- USO PARCIAL O TOTAL DE VEREDAS Y/O CALZADAS CON OBRAS PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURA

Toda empresa o particular que deba efectuar obras que exijan remoción de calzada o vereda, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano el permiso pertinente, abonando según sea el caso, la suma correspondiente.

En la solicitud deberá hacerse constar:

- a) Objeto del permiso
- b) Lugar y dimensiones de la parte de la calzada o vereda que quiera abrirse.
- c) Clase de pavimento o vereda a reconstituir y memoria técnica detallando cómo y con qué materiales se ejecutará dicho arreglo. La memoria deberá estar firmada por el responsable de la empresa o el particular habilitado contratado para la misma.
- d) Plazo de ejecución de la obra.

Concedido, por la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el permiso enunciado ut supra, el interesado queda obligado a dejar, una vez concluida la obra, la calzada y/o vereda en las mismas condiciones en que se encontraban con anterioridad a las roturas, garantizando la correcta reconstitución del sector afectado; la Secretaría de Desarrollo Urbano será el Órgano Fiscalizador y ejercerá el control de obra pertinente, labrando de ser necesario, las actas correspondientes o recurriendo a iniciar las acciones legales que pudiese demandar el caso.

Será responsabilidad del solicitante contar con un proyecto de Seguridad e Higiene firmada por Profesional habilitado para la correcta señalización y elementos de protección para la circulación de peatones y/o vehículos.

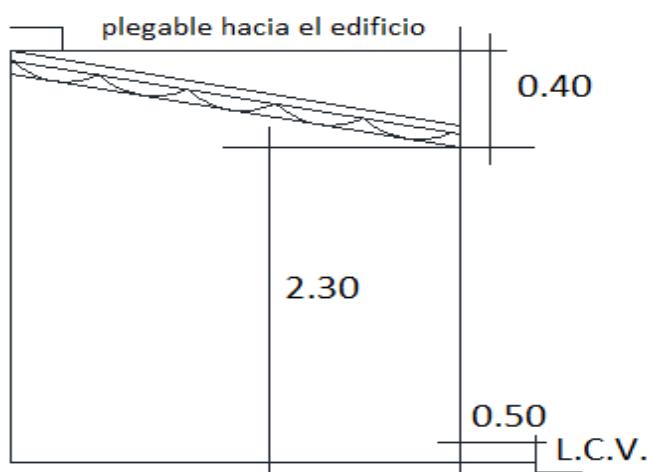
Todas las excavaciones que deban quedar abiertas durante el día o la noche, deberán contar con todos los elementos de seguridad y señalización reglamentaria que permitan la libre circulación, libre de peligros. Este punto debe estar incluido en el plan de Seguridad e Higiene citado anteriormente.

El no cumplimiento de las obligaciones establecidas en los apartados anteriores del presente capítulo, hará a los solicitantes pasibles de las sanciones que pudieran caber al respecto y responsables absolutos de los posibles perjuicios que pudiesen ocasionar a terceros.



TOLDOS EN VEREDAS.-

Los toldos al frente de los edificios, tendrán una altura mínima desde la vereda de 2,30 metros y su saliente máxima podrá alcanzar hasta 50 cm. antes del cordón de la vereda. No podrán tener pirantes verticales en la vereda, ni brazos o soportes a una altura menor de 2,30 m. Cuando existan árboles, los toldos se colocarán de forma que no dañen ni toquen los mismos. Los permisos para ejecutar toldos serán precarios, aunque se omita establecerlo así en el permiso otorgado, y deberán ser desarmados y retirados por completo cuando así lo disponga la Municipalidad. El plegado de los toldos se hará sobre la fachada del edificio y no sobre la cerca. -



PUBLICIDAD EN LA VÍA PÚBLICA

El DEM reglamentará este artículo dando participación a las oficinas respectivas, Rentas, Desarrollo Urbano, etc., quienes serán los responsables de regular la actividad publicitaria en la vía pública, La reglamentación de esta normativa establecerá los procedimientos mediante los cuales se otorgarán las visaciones previas, autorizaciones y aprobaciones. -

Se recomienda que: Los anuncios publicitarios deberán: a) Respetar las normas morales; b) No atentar contra la seguridad o salubridad pública, e incluir un texto explicativo de los efectos nocivos a que conduce el uso de productos tales como cigarrillos, bebidas alcohólicas o cualquier producto que los organismos municipales idóneos, consideraren pertinente agregar a este listado; c) Utilizar materiales y tecnología que respete el ambiente, contribuya al cambio climático y la eficiencia energética.

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Capítulo VIII

TRÁMITE DE APROBACIÓN

Art. 8°.- CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS

- HABILITACIÓN PROFESIONAL.-

8.1.1.- CONDICIONES.-

Condición necesaria para actuar como Proyectista o Director Técnico o Constructor dentro del radio Municipal: deberá acreditarse mediante el Carnet Profesional actualizado otorgado por el Colegio Profesional correspondiente, siendo obligatoria la inscripción anual en el Registro Municipal de Profesionales, donde constará: Apellido, nombre, Profesión, número de matrícula profesional, dirección completa, documento de identidad, fecha de inscripción y firma auténtica. -

- PERMISO PARA CONSTRUIR, AMPLIAR, REFACCIONAR O RELEVAR.

Dentro del Radio Municipal para construir obras, refaccionar, ampliar, modificar interior o exteriormente, relevar, cercar, hacer veredas, excavar sótanos, abrir o cerrar puertas, ventanas o vidrieras, excavar pozos sumideros, sangrías, demoler, etc. y en general para todo trabajo que requiera empleo de material y/o mano de obra, cualquiera sea su importancia, deberá solicitarse permiso municipal por medio del propietario y/o profesional. -

- TRÁMITE DE CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Cuando el trámite se refiera a propiedades afectadas al régimen de propiedad horizontal el mismo deberá cumplir, aparte de las demás disposiciones de este Código con los siguientes requisitos:

a) Que en un único plano se incluyan todas las modificaciones o ampliaciones introducidas o a introducir en todas y cada una de las unidades de subdivisión o en superficies comunes. -

b) Que los planos sean suscriptos por todos los copropietarios en prueba de conformidad, o en su defecto por el administrador o cualquier otra persona que el Consorcio designe, debiendo en tal caso adjuntarse copia autenticada del Acta de la Asamblea del Consorcio que otorga el mandato. Quedan excluidos de esta obligación, aquellos casos en que el correspondiente reglamento de copropiedad no lo exija, debiéndose adjuntar al expediente fotocopia autenticada del mismo. -



c) Para el caso en que los derechos correspondientes sean abonados en cuotas, el plan de pago se otorgará en una única cuenta, debiendo los responsables arbitrar los medios necesarios para unificar el aporte que corresponda a cada uno en un único pago. -

- VISACION PREVIA.-

Tiene por finalidad cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de esta Ordenanza y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las normas vigentes, lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las que realiza y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia, a los fines de lograr las condiciones objeto de esta Ordenanza. **La presentación de la misma no implica autorización para dar inicio a la obra.**

La Visación Previa es obligatoria en la presentación de proyectos, proyectos de ampliaciones, refacciones, demoliciones y planos de relevamiento. No se admitirá la presentación del expediente definitivo, sino se acompaña la copia visada 'EN CONDICIONES' o "PARA DEFINITIVA".

- REQUISITOS PARA LA VISACION PREVIA.-

Para obtenerla se presentará, ante la Oficina Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano lo siguiente:

- a) La solicitud de Visación Previa del proyecto.
- b) Título, Boleto de Compraventa.
- c) Para Cesión de Derechos, falta de Titularidad o Boleto, o simple posesión, deberá acompañar Declaración Jurada, Mensura de Posesión visada por Catastro de la Provincia y presentarla a Asesoría Letrada de este Municipio para su aceptación o no, y la correspondiente autorización de pago de tasas e impuestos.
- d) Plancheta de Catastro Municipal actualizada.
- e) Libre Deuda Municipal.
- f) Fotocopia de D.N.I. del Titular y/o poseedor.
- g) Dos copias (mínimo) de planos municipales.
- h) En ese momento el profesional o titular, tenedor y/o poseedor, abonará la tasa que, para el trámite de Visación Previa, establezca la Ordenanza Tarifaria vigente, y donde conste la intervención de Tesorería.



- i) Para el caso de intervenciones de gran escala, de impacto urbano o ambiental, primero deberá presentarse la solicitud de factibilidad, acompañándola de dos copias (mínimo) de cada plano, la correspondiente ficha de Catastro Municipal y abonando la tasa que para la realización de este trámite establezca la Ordenanza Tarifaria anual, una vez obtenida la visación favorable del mencionado anteproyecto, se seguirá el trámite previsto para el pedido de Visación Previa.
- j) En todos los casos, para otorgar el permiso de bajada del servicio eléctrico, debe contar con Plano Visado Municipal y el pilar reglamentario deberá estar construido y con todos sus elementos de seguridad instalados, incluso la jabalina reglamentaria. La bajada deberá ser la que corresponda para el tipo de obra, monofásica o trifásica. El DEM excepcionalmente podrá autorizar mediante la presentación de un croquis según especificaciones que se disponga a tales efectos.-

- PRESENTACIÓN DEFINITIVA.-

- REQUISITOS

Para obtener el permiso deberá presentarse en la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la siguiente documentación, firmada por el propietario y el o los profesionales actuantes:

- a) Plano aprobado por el Colegio Profesional con su correspondiente oblea.
- b) Plano Visado municipal “EN CONDICIONES” para definitiva.
- c) Plano aprobado por los Organismos técnicos provinciales y nacionales, si correspondiera. -
- d) En el caso que corresponda, Factibilidad de Proyecto, informe de Impacto Ambiental, Plan de Seguridad e Higiene firmado por Profesional Habilitado.
- e) Cuatro copias de cada plano (mínimo).

- CONTENIDO DE LOS PLANOS.-

LOS PLANOS PARA OBRA NUEVA.

Los planos para construir, ampliar o refaccionar, contendrán por lo menos:

EN LA CARATULA: Datos catastrales precisos y completos (Parcelas urbanas: Circunscripción - Sección - Manzana - Parcela - Manzana oficial - lote oficial; Parcelas suburbanas: Circunscripción – Sección – Hoja - Parcela); datos de Zona, Perfil, F.O.S. y F.O.T.; datos generales de la obra (Tipo, titular, calle y altura, barrio, ciudad) , croquis



de ubicación detallando la situación del predio dentro de la manzana, el punto cardinal norte deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior derecha del plano; designación de calles circundantes, anchos oficiales y/o según mensura de todas las calles directamente relacionadas con el terreno, discriminando calzada y veredas, dimensiones del terreno según título y/o según mensura, distancia a esquinas, discriminación de superficie de parcela y/o parcelas; superficies cubiertas nuevas, existentes y totales; superficies fuera de línea municipal; datos generales de apellido y nombre/s, domicilio legal y electrónico y firma del propietario y del o los profesionales intervinientes en PROYECTO, DIRECCIÓN, CONDUCCIÓN, REPRESENTACIÓN TÉCNICA, EJECUCIÓN Y/O RELEVAMIENTO, según corresponda. En observaciones se detallará figura (Transcripción, conforme a obra, relevamiento, proyecto o combinaciones) y antecedentes (Expedientes Municipales anteriores).

A.- Plantas de todos los niveles, en escala mínima 1:100 ubicada dentro del lote y acotada respecto al mismo, indicando destino de ambientes, dimensiones de locales y espesor de muros; verja y muros divisorios. -

B.- Dos cortes como mínimo, indicados en Planta, o los que juzgue necesarios la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en escala mínima 1:100.-

C.- Fachadas o vistas principales en escala mínima 1:100, con designación de materiales.

D.- Planta con designación de carpintería y planilla de aberturas, con indicación de locales y su superficie, y el área de Iluminación y Ventilación requerida y proyectada de cada local. -

E.- Plano de electricidad, planilla de cargas y detalle de toma a tierra. -

F.- Plano de instalación cloacal, acotando la Cámara Séptica y el Pozo Absorbente respecto al edificio y al lote. -

G.- Ubicación y capacidad del tanque de agua. -

H.- Planta de techos y desagües pluviales. -

I.- Planos de estructura y detalles constructivos. -

J.- Carátula reglamentaria de acuerdo a modelo. -

K.- Pliego de Especificaciones Técnicas y/o Memoria Descriptiva, y/o planos de detalles

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



o instalaciones particulares en el caso que fueran requeridas.

L.- Los Planos se dibujarán llenando como mínimo todos los datos consignados en los puntos anteriores, pudiendo agregarse todos los que el Profesional considere necesarios o los que la Oficina Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano crea conveniente, para la correcta interpretación. -

M.- Se imprimirá en Negro lo Existente, en Rojo lo Proyectado, y en Amarillo lo Demolido. Pudiendo utilizar otros colores para identificar sistemas como los Sanitarios (Sepia, Rojo, Verde), Gas (Amarillo), Ventilaciones (Verde)...etc.

LOS PLANOS PARA RELEVAMIENTO.

Los planos de Relevamiento contendrán por lo menos:

EN LA CARATULA: Los mismos requisitos que para PLANOS DE OBRA NUEVA.

A.- Planta en escala mínima 1:100, ubicada dentro del lote y acotada respecto del mismo, indicando destino y dimensiones de locales, espesores de muros, verja y muros divisorios. -

B. - Cortes y fachadas con los mismos requisitos que para obras nuevas. -

C.- Planta con designación de carpintería y planilla de aberturas, con indicación de locales y su superficie, y el área de Iluminación y Ventilación requerida y existente de cada local. -

D.- Plano de electricidad con ubicación de bocas y tomas.

E.- Dimensiones y ubicación de C.S. y P.A., acotado respecto al edificio y al lote. -

F.- Ubicación y capacidad del tanque de reserva de agua. -

G.- Planta de techos y desagües pluviales. -

- LOS PLANOS DE PISCINAS FAMILIARES PRIVADAS, PARA NUEVAS OBRAS.

Los planos de Piscinas familiares privadas contendrán:

EN LA CARATULA: Los mismos requisitos que para PLANOS DE OBRA NUEVA.

A.- planta en escala mínima 1:100 ubicada dentro del lote y acotada respecto del mismo. -

B.- dos cortes como mínimo. -

C.- plano de electricidad. -

D.- Ubicación de sala de máquina y/o filtros. -

E.- Detalles en escala 1:50, y 1:20.-

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



F.- Nota aclaratoria del destino de las aguas de desagote “*El líquido proveniente de las piscinas / pileta será absorbido dentro del predio en que se halla ubicada*”. -

H.- Puede agregarse toda la documentación que el profesional considere necesario o la que la Oficina Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano exija para la correcta interpretación. -

- LOS NATATORIOS, PILETAS PÚBLICAS Y/O BALNEARIOS DEBERÁN PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

Además de los requisitos para las piletas/piscinas privadas deberán cumplimentar los siguientes:

A.- Plano de ubicación del natatorio dentro del lote en escala 1:100. -

B.- Plano de planta del natatorio, en escala 1:100, con Detalles Técnicos en escala 1:50 de veredas, accesos, lavapies, vestuarios, canaletas de derrame, escaleras, trampolín, plataformas de salto, etc.

C.- Plano de detalle, en escala 1:20, de la canaleta de derrame, con indicación de su desagote y bocas de llenado y sistema de recirculación de desagote de la pileta. -

D.- Plano de instalaciones eléctricas, sistema de seguridad, detalle de tableros, y todo otro dato que el profesional considere necesario.

E.- Especificación del destino del natatorio y número de usuarios adoptados para el proyecto. -

F.- Memoria descriptiva del proyecto, indicando equipos de tratamiento del agua, ubicación de los mismos y drogas a utilizar para la corrección del PH, coagulación, desinfección, alguicidas, etc.-

G.- Memoria descriptiva del destino de aguas servidas (canaletas de derrame, lavados de filtro, lavapies, servicios sanitarios, etc.). -

H.- Para ser habilitados deberán presentar el seguro de riesgo para los usuarios. -

- RECHAZOS.-

A) Por inobservancia de este Código será rechazado todo expediente cuya documentación no se ajuste íntegramente al presente Código o a los requisitos de orden administrativo vigente. –



B) En edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, cuando se haya incurrido en alguna de las infracciones que se enumeran:

1-Haber construido mayor número de plantas que las permitidas. -

2-Haber construido mayor número de unidades de vivienda que las autorizadas para dicha zona. -

3-Haber ocupado mayor porcentaje de superficie de suelo no respetando la relación F.O.S y F.O.T.-

C) Proyectos deficientes: Igualmente serán rechazados los proyectos que a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de su Oficina Técnica considere deficientes o no encuadren en las características de cada zona o barrio, o que no estén de acuerdo a las reglas del arte del buen proyectar, la higiene o estética. -

D) Los loteos sin aprobación: No se dará curso a solicitudes de edificación en terrenos cuya urbanización no se encuentre aprobada por la Municipalidad. -

E) Por citaciones o multas pendientes: no se dará curso a ningún expediente presentado por un Profesional mientras tenga pendiente de descargo citaciones o multas. -

- MODELO DE CARATULA REGLAMENTARIA.-

Todas las copias se deberán doblar según normas IRAM. Respetando las solapas para encarpetao. -

- GRÁFICO DE CARÁTULA REGLAMENTARIA (Gráfico Anexo 2)

- APROBACIÓN Y/O REGISTRO DE LA DOCUMENTACIÓN.-

La Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano deberá expedirse en un plazo máximo de quince (15) días de haberse presentado el respectivo Expediente en forma y en condiciones de ser aprobado, el que podrá prorrogarse por única vez, por igual término, procederá a su aprobación sellándola y siendo firmada por el Secretario de Desarrollo Urbano. -

Cuando se trate de construcciones ejecutadas sin permiso municipal, pero no haya incurrido en contravención de este Código, corresponderá la aprobación de la documentación pertinente como “**Relevamiento**”, procediendo la Oficina Técnica Secretaría de Desarrollo Urbano a otorgar el correspondiente Certificado Final de Obra y su registro, firmándola y sellándola al efecto. –



Cuando además la obra ejecutada, sin el correspondiente permiso municipal hubiere incurrido en infracciones al presente Código de Edificación, deberá hacerse constar dicha circunstancia en forma clara y fehaciente en los planos como **“Obra Registrada”** sin otorgar el correspondiente Certificado Final de Obra. A tal fin, la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, procederá a inscribir en toda la documentación presentada, una leyenda en la que conste claramente las causales de su NO APROBACION. -

Esta leyenda, podrá ser eliminada de los planos y Final de Obra correspondiente, únicamente cuando lo edificado haya sido adecuado conforme a las normas del Código de Edificación. -

En ambos casos, la leyenda: **“Esta obra ha sido ejecutada sin la intervención de profesional alguno”**, deberá hacerse constar en la caratula. - Las superficies registradas deberán conservar el carácter de tal en todas las presentaciones, aunque sean posteriores, debiendo la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, instrumentar las disposiciones pertinentes que permitan identificar claramente, en todos los trámites sucesivos la situación referida. En ambos casos se deberá abonar una Tasa de Relevamiento respectiva. -

PLAZO PARA PAGAR LAS TASAS Y DESGLOSE DE LA DOCUMENTACIÓN.-

El propietario deberá tener abonadas las tasas correspondientes, en el momento de la presentación del expediente definitivo. En caso de otorgarse un plan de pago en cuotas, deberá tener abonada la última cuota, previo a la aprobación de la documentación. Una vez abonadas las tasas, la Secretaría de Desarrollo Urbano le entregará dos juegos de planos. Otra copia, junto con la del Colegio Profesional correspondiente quedará en el expediente y la restante se enviará a la Dirección Provincial de Catastro, Delegación Deán Funes, dentro del plazo de quince días de otorgado el certificado Final de Obra. -

- PLAZO DE VALIDEZ DE LA DOCUMENTACIÓN APROBADA.-

La solicitud de factibilidad para un anteproyecto tendrá una validez de CIENTO VEINTE (120) días hábiles contados desde que es aprobada, debiendo, dentro de ese período, cumplimentarse la correspondiente presentación del pedido de Visación Previa, siendo de aplicación al mismo únicamente la normativa que se encuentre vigente a la fecha de aprobación de la factibilidad. Vencido el término deberá presentarse una nueva solicitud de factibilidad debiendo la obra ajustarse a la Ordenanza de Edificación que se encuentre vigente. –



Al pedido de Visación Previa, desde el inicio de las actuaciones y hasta su aprobación o rechazo, le será aplicable únicamente la normativa que se encuentre vigente a la fecha de su presentación.

La Visación Previa "EN CONDICIONES" o "PARA DEFINITIVA" tendrá una validez de un (1) año contado desde el momento en que es aprobada, período dentro del cual deberá cumplimentarse la correspondiente presentación definitiva. A esta presentación definitiva le será de aplicación únicamente la normativa que se encuentre vigente a la fecha de aprobación del pedido de Visación Previa por la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano. Vencido dicho término, se procederá al pase a archivo de las actuaciones, las cuales se podrán volver a actualizar para la prosecución del trámite, previo pago del derecho establecido en la Ordenanza Tarifaria Anual para la actualización de expedientes en el Archivo Municipal debiendo la obra ajustarse a la Ordenanza de Edificación que se encuentre vigente. -

Cuando se trate de la Visación Previa de planos conforme a obra, previo a su pase a archivo, la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante inspección, constatará la efectiva ejecución según plano, en cuyo caso labrará el acta correspondiente, caso contrario, se procederá al archivo de la misma, pudiendo iniciar nuevamente la tramitación.

La presentación definitiva Aprobada tendrá validez por el término de dos (2) años, transcurridos los cuales, si la obra no se inició, el propietario debe iniciar nuevamente la tramitación de aprobación, debiendo la obra ajustarse a la Ordenanza de Edificación que se encuentre vigente. -

Todo plano de Proyecto Visado o Aprobado con anterioridad a la vigencia de este Código, tendrá los mismos plazos referidos en el inc. 8.12.3 y 8.12.4, contados a partir de la fecha de aprobación de este Código.

.- PERMISO DE DEMOLICIÓN:

Toda obra de demolición total o parcial deberá solicitar autorización por escrito describiendo la totalidad de las tareas a realizarse, siendo además necesaria la presentación de documentación gráfica en el caso que la demolición sea parcial, pudiendo indicarse la demolición sobre copia de plano aprobado, en caso de existir el mismo. Los trabajos de demolición se ejecutarán bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional,



debiendo el mismo presentar, previo a iniciar los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explicita las medidas de seguridad a adoptar durante la misma, con la firma de profesional habilitado en Higiene y Seguridad.

- DISPOSICIÓN RESPECTO A LAS INSTALACIONES:

Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición, debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de electricidad, agua, cloacas y gas.

- RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA:

Durante la ejecución de los trabajos y a la finalización, el responsable de los mismos, retirará de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizará la limpieza correspondiente. En el predio afectado por la demolición se nivelará el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar el almacenamiento de agua de lluvia o que ésta escurra hacia los predios linderos. En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos, éstos se rellenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

- REPARACIONES EN MUROS DIVISORIOS:

Si como consecuencia de una demolición resultara afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaren sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, etc., de fincas linderas, el responsable de la demolición deberá proceder a su reparación en forma inmediata. Estas reparaciones se considerarán obligatorias también, a los efectos de obtener un paramento de tratamiento y color uniforme, cuando los muros medianeros quedaren a la vista.

- PARALIZACIÓN DE DEMOLICIONES:

En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se asegurará contra todo riesgo la parte que quedare en pie. Los puntales provisorios serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un periodo mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

- OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS:

Los responsables de las obras a ejecutar por etapas deberán cumplir con todos los

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



pasos exigidos para la aprobación de los planos correspondientes a la obra completa. Se deberá adjuntar una declaración jurada suscripta por el propietario y el profesional, en donde conste que la obra será ejecutada por etapas, especificando las tareas que comprende cada etapa, la documentación gráfica y escrita exigida, diferenciando las construcciones a ejecutar inicialmente y todo otro dato que se pudiera exigir. El Permiso de Edificación se otorgará y liquidará por cada etapa. Para dar comienzo a la etapa siguiente a una ya concluida, el propietario y el profesional, deberán presentar un Aviso de Inicio de Obra, los planos aprobados, y pagar el Permiso de Edificación correspondiente a la etapa a ejecutar.

. MODIFICACIÓN DE PLANOS APROBADOS DE PROYECTOS EN EJECUCIÓN.

Si durante la ejecución de las obras se produjeran modificaciones de lo establecido en los planos aprobados, el propietario y el profesional responsable deberán gestionar una nueva aprobación de Planos de Proyecto de Ejecución, cumplimentando nuevamente todo lo establecido a partir del punto 8.4., y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en la normativa municipal impositiva vigente.

INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS.

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentan inexactitudes, equívocos, o incorrecciones en la liquidación o pago de sellados o derechos, se suspenderá la autorización que hubiese sido concedida. La Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano deberá notificar este hecho a los responsables, e intimarlos para que los completen o subsanen, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, si las inexactitudes detectadas ocultaran o modificaran algunos datos esenciales para el otorgamiento de la autorización. Dicha suspensión, sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente Ordenanza y demás normas en vigencia.

- DERECHOS DE EDIFICACIÓN.-

El monto de los Derechos de Edificación por Proyectos, será un porcentaje del Monto de Obra calculado sobre la base de la tasa por metro cuadrado fijada por el P.E. de la Provincia para los Colegios de Arquitectos e Ingenieros, vigentes al momento del pago:



2 % del Monto de Obra para obras de Viviendas Individuales, Colectivas, Agrupadas y en Torre. -

1.5 % del Monto de Obra para obras Comerciales, Estaciones de Servicio, Industria, Depósitos, Fábricas. -

0.6 % del Monto de Obra para obras de Viviendas de carácter Social (desde 61 m2. hasta 80 m2.) con Informe de Asistente Social Municipal.

0.4 % del Monto de Obra para obras de Viviendas de carácter Social (hasta 60 m2.) con Informe de Asistente Social Municipal.

TASA POR RELEVAMIENTO

Relevamientos, se consideran tres situaciones a los fines del cálculo de las tasas:

- a) Obras ejecutadas a partir de enero del año 1990 hasta diciembre del año 1999.-
- b) Obras ejecutadas a partir de enero del año 2000 hasta diciembre del año 2010.-
- c) Obras ejecutadas a partir de enero del año 2011.-

El monto de las Tasas por Relevamientos, será un porcentaje del Monto de Obra calculado sobre la base de la tasa fijada por el P.E. de la Provincia para los Colegios de Arquitectos e Ingenieros y Constructores Universitarios, vigentes al momento del pago, según la siguiente escala:

Rango 1: Obras comprendidas desde enero del año 1990 hasta diciembre del año 1999.-

0.50 % del Monto de Obra, para Viviendas Individuales, Colectivas, Agrupadas y en Torre.

0.25 % del Monto de Obra para obras Comerciales, Estaciones de Servicio, Industria, Depósitos, y Fábricas.

0.10 % del Monto de Obra para Viviendas de carácter Social (hasta 80 m2.) con Informe de Asistente Social Municipal.

Rango 2: Obras comprendidas desde enero del año 2000 hasta diciembre del año 2010.-

0.75 % del Monto de Obra, para Viviendas Individuales, Colectivas, Agrupadas y en Torre.

0.50 % del Monto de Obra para obras Comerciales, Estaciones de Servicio, Industria, Depósitos y Fábricas.

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



0.20 % del Monto de Obra para Viviendas de carácter Social (hasta 80 m2.) con Informe de Asistente Social Municipal.

Rango 3: Obras comprendidas desde enero del año 2011 en adelante.

2.5 % del Monto de Obra, para Viviendas Individuales, Colectivas, Agrupadas y en Torre.

1.5 % del Monto de Obra para obras Comerciales, Estaciones de Servicio, Industria, Depósitos y Fábricas.

0.40 % del Monto de Obra para Viviendas de carácter Social (hasta 80 m2.) con Informe de Asistente Social Municipal.

- DE LOS PLAZOS DE APLICACIÓN.-

- PLAZOS DE APLICACIÓN

Se otorgará un plazo de un (1) año a partir de la vigencia del presente Código para que los contribuyentes regularicen su situación con los aforos más bajos correspondientes al Rango 1. Pudiendo el D.E.M. prorrogarlo por otros cuarenta y cinco (45) días hábiles. Vencido ese plazo, entrarán en vigencia los Rangos 2 y 3.-

8.15.2.- DEMOLICIÓN

El Departamento Ejecutivo, previo Informe de la Secretaría de Desarrollo Urbano, podrá ordenar la demolición, en aquellos casos en que, dada la gravedad de la infracción cometida, resulte técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes y atenten contra el bien público y/o privado. – Los materiales de las demoliciones no podrán ser depositados en la vía pública (veredas ni calles).

- DE LAS INSPECCIONES Y CERTIFICADOS DE OBRAS.

- DESIGNACIÓN DE INSPECTORES.

La Municipalidad designará los inspectores de obras necesarios a fin de controlar el cumplimiento de este Código y que las obras se ejecuten de acuerdo a la documentación aprobada; y los habilitará mediante el carnet correspondiente. -

- ACCESO DE INSPECTORES A LAS CONSTRUCCIONES.-

Los propietarios, profesionales, empresas, capataces o inquilinos, deberán permitir la

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo Inspector en el ejercicio de sus funciones relativas, siempre que acredite su carácter de tal mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto, el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, lo hará en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que corresponda. Las visitas las deberán realizar los inspectores dentro del horario de labor de obra. -

- SUSPENSIÓN DE TRABAJOS

La Secretaría de Desarrollo Urbano suspenderá toda obra que se realice sin tener el permiso correspondiente o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo a la documentación aprobada, a las Ordenanzas y disposiciones vigentes y a las reglas del buen arte. Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Secretaría de Desarrollo Urbano, dejará sin efecto la suspensión. En caso de no acatarse la orden de paralización, la Secretaría de Desarrollo Urbano podrá disponer la clausura de la obra. Si se violare la clausura dispuesta, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la Secretaría de Desarrollo Urbano dará inicio a las acciones que resulten pertinentes. -

- OTRAS AUTORIZACIONES.

TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE INICIACIÓN.

Para la ejecución de aquellas obras que no impliquen modificaciones a planos aprobados u obras existentes, tales como: cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar veredas, cordones de veredas, limpiar, pintar, revocar o cambiar el revestimiento de fachadas, siempre que se encuentren sobre línea municipal no será necesario solicitar Permiso de Edificación. Deberán dar Aviso de Iniciación de Obra, agregando una descripción de los trabajos a realizar. -

RABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO DE EDIFICACIÓN NI AVISO DE OBRA.

Para realizar los trabajos de mantenimiento no será necesario solicitar Permiso ni dar Aviso de Obra, salvo aquellos señalados en el punto anterior. Entiéndase por trabajos de mantenimiento, todos aquellos que implican la preservación física de lo edificado. -



EMERGENCIAS:

Cuando en obras existentes, por razones de seguridad deben realizarse trabajos de emergencia, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicar a la Secretaría de Desarrollo Urbano, dentro del término de dos (2) días hábiles de iniciadas, mediante nota suscripta por el profesional habilitado, quien deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad y que no tienen otro motivo que la reparación de los daños.-

- INSPECCIÓN Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA.-

Finalizada la obra en todos sus detalles, ejecutadas las verjas y la vereda reglamentaria, si existe cordón cuneta o el nivel mismo, se deberá solicitar la Inspección Final de la misma. -

A fin de dar curso a la emisión de Certificado Final de Obras, la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano exigirá la presentación de la solicitud del mencionado Certificado suscripta por el Propietario y el Profesional actuante, en su condición de Conductor Técnico y /o Director Técnico en el caso de Proyectos ejecutados. -

En los casos de Proyectos construidos o de Relevamientos, la suscripción de la solicitud por parte del profesional tendrá carácter de declaración jurada con respecto a la concordancia de lo construido con el Plano aprobado ante la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, quien deberá realizar inspección ocular en cada caso.

-

En aquellos casos en que se detecte diferencias de superficie y/o infracciones al Código de Edificación no declaradas en los Planos respectivos, se labrará acta solicitando planos conforme a obra. -

El inspector constatará si la obra se realizó conforme al Código y a la documentación aprobada y/o registrada por la Municipalidad, y en caso afirmativo, se extenderá el Certificado Final de Obra. -

No se otorgará el Certificado Final de Obra, si existieran deudas pendientes por tasas municipales, multas o cualquier otro concepto.

- CERTIFICADO PARCIAL.-

La Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano podrá otorgar certificados

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



"Parciales" de obras inconclusas, en los casos que, por la magnitud de la obra, o dificultades económicas del propietario, no pueda terminar completamente la obra aprobada y necesite habilitarla parcialmente; en este caso, la parte de obra ejecutada deberá estar de acuerdo al presente Código, y el expediente se mantendrá latente hasta la terminación de la obra en que se otorgará el Certificado Final. -

- INSPECCIÓN Y CERTIFICADO DE LUZ Y AGUA.-

Aprobada la documentación de una obra y abonados los derechos correspondientes, el propietario podrá solicitar los permisos de Luz Definitiva y Agua para Construcción. -

- DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL.-

- AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACIÓN APROBADA.-

La obra se ajustará a la documentación aprobada, siendo responsable de ello el o los profesionales intervinientes. En caso de Infracciones, se harán pasibles de las sanciones establecidas para cada caso en el Código de Faltas, Las Inspecciones que realice la Municipalidad no liberan a los profesionales de la responsabilidad consignada en el presente artículo. -

- CARTELES REGLAMENTARIOS DEL COLEGIO PROFESIONAL.-

Los profesionales intervinientes en la obra (Constructor, Proyectista, Director Técnico), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista desde la calle en forma conjunta o separada, el cartel de Obra que establecen las Leyes de Colegiación correspondientes. -

- CARTEL MUNICIPAL.-

En toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel de obra el que deberá indicar nombre y función de los profesionales intervinientes, tipo de obra, superficie a construir, y el número del Expediente Municipal que corresponda a la obra. Las dimensiones mínimas que deberá tener el cartel de obra serán: ancho 120 cm y altura 80 cm.-



| <u>NOMBRE DEL EDIFICIO</u> | | |
|---|---|--|
| OBRA NUEVA / MODIFICACION Y AMPLIACION / REFORMA ETC. | | |
| Proyecto: | Empresa constructora: | |
| Arquitecto / Ingeniero / etc. | Arquitecto / Ingeniero / etc. | |
| Matrícula: | Matrícula: | |
| Domicilio profesional: | Domicilio profesional: | |
| Director / Conductor Técnico: | Especialista en Higiene y Seguridad: | |
| Arquitecto / Ingeniero / etc. | Arquitecto / Ingeniero / etc. | |
| Matrícula: | Matrícula: | |
| Domicilio profesional: | Domicilio profesional: | |
| Destino de la Obra: | Dirección de la Obra | N° y Fecha del Permiso de Edificación: |
| Superficie del terreno (metros cuadrados) | Nomenclatura catastral: D...Z...M...P... Mz. Of... P. Of..... | |
| Superficie Proyectada: | OBSERVACIONES: | |
| Superficie Existente: | Patrimonio: | |
| Cantidad de Pisos: | Decretos: | |
| Altura Máxima Proyectada: | Resoluciones: | |
| DATOS DEL PROPIETARIO: | | |

- DOCUMENTACIÓN EN OBRA.-

La documentación de la obra aprobada por la Municipalidad junto con el Libro de Obra, deberá conservarse permanentemente en la misma en perfecto estado y ser exhibidos cada vez que el Inspector Municipal lo requiera. -

PENALIDADES.-

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea de la corrección de las irregularidades que motivaron la sanción. Según sus características, la infracción se encuadrará en:

1. Apercibimiento
2. Multa
3. Tasa diferenciada o sobretasa
4. Suspensión en las tramitaciones ante la Municipalidad
5. Demolición

ESCALA DE PENALIDADES.-

APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO:

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Se aplicará a profesionales y empresas, cuando en las obras no se encuentre la documentación aprobada que indica este Código. Esta penalidad será tramitada y establecida por la Autoridad de Aplicación.

APLICACIÓN DE LA MULTA:

Se aplicará multa al incurrir en todas o algunas de las siguientes situaciones:

- a) Al vencimiento del plazo concedido para la presentación de la documentación exigida por el presente Código en una Obra detectada sin autorización municipal.
- b) Al verificarse el incumplimiento de las obligaciones enunciadas en el presente Código en lo que se refiere a Normas de Seguridad e Higiene.
- c) A los Profesionales y Empresas, al verificarse el incumplimiento de las obligaciones que surgen del presente Código.

Estas situaciones serán informadas al Tribunal de Faltas por las Oficinas Municipales correspondientes y éste impondrá la sanción, notificando al propietario, profesional o empresa de la penalidad impuesta.

APLICACIÓN DE TASA DIFERENCIADA O SOBRETASA:

Al inscribirse una Obra como Obra Registrada en Infracción se aplicará una Tasa diferenciada mensual en concepto de Contribución que Incide Sobre los Inmuebles. Esta Tasa permanecerá en su aplicación por el término que persista la infracción y hasta tanto se ejecuten las tareas para solucionar la irregularidad en la construcción y pueda ser asentada como Relevamiento.

La falta será denunciada, previo informe de la Secretaria de Desarrollo Urbano, por la Oficina Municipal correspondiente a la Secretaria de Economía que será la encargada de tabular y aplicar la misma.

APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN DE TRAMITACIONES:

En el caso de transgresiones, a lo dispuesto en el presente Código, por los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en las que se constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada con trámite a efectuarse ante Organismos municipales, según la gravedad de la falta y a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal. La suspensión de tramitaciones

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



significará la prohibición ante la Municipalidad, de presentar planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido. Estas penalidades tendrán una duración por términos variables de entre tres meses y cinco años.

REGISTRO DE PENALIDADES E INFRACCIONES.-

A la fecha de promulgación del presente Código, la Secretaria de Desarrollo Urbano, habilitará el Registro de Penalidades e Infracciones. El mismo se materializará en un libro de Actas foliado, en donde se dejará constancia de las actuaciones que se libren y sus correspondientes notificaciones a los transgresores, asentando en él la fecha de la infracción, el carácter de la misma, la sanción impuesta y la fecha de la o las notificaciones que fue menester realizar. También se dejará constancia en el mismo de las presentaciones espontáneas realizadas por los profesionales y/o empresas actuantes en las obras, con la finalidad de deslindar responsabilidades en la toma de decisiones de obra que hacen a la modificación del proyecto original y cuya determinación de modificar corresponda al propietario. Ante esta presentación, la Secretaria de Desarrollo Urbano enviará al inspector para la notificación al propietario, evitando que el mismo incurra en transgresiones al presente Código.

DE LAS SANCIONES:

Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas por parte del constructor, propietario de la obra, o quien resultare responsable de la misma, se procederá al labrado de Actas de Constatación de Infracción, conforme a lo establecido en el presente Código. En el mismo acto el Inspector actuante podrá ordenar la paralización de los trabajos.

Capítulo IX

UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE

Artículo. 9°.- UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE

POSICIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

La Línea de Edificación se determinará según lo establecido en los Artículos 5. y 6.-



- DEL CONTRAFRENTE.

- OCUPACIÓN DEL FONDO DEL LOTE O CONTRAFRENTE.

En todas las zonas se podrá ocupar el fondo del lote (Contra frente) y costados medianeros, con una altura máxima de 4 metros medidos desde el nivel natural del terreno, respetando los índices de ocupación del terreno y altura según lo establecido en el punto 9.7. y a la zona edilicia. -

- OCUPACIÓN DEL CONTRAFRENTE.

Para edificios en altura. - En Edificios en Torre de Viviendas: Uso de contrafrente hasta 4 metros de altura en Planta Baja. A partir de la segunda Planta se deberá dejar un retiro equivalente al 10% de la profundidad del lote, contado desde el fondo del mismo, con un mínimo de 4.00. Así mismo deberá respetarse los índices de ocupación del terreno y altura según lo establecido en el punto 9.7. y a la zona edilicia. -

DETERMINACIÓN DEL CONTRAFRENTE.-

- LOTES CON FRENTE A UNA CALLE:

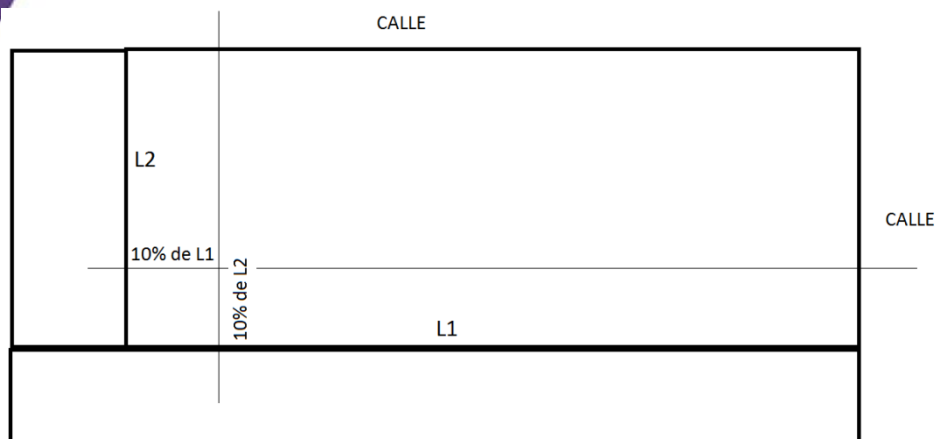
El contrafrente estará determinado por la línea que une los puntos ubicados sobre los lados que cortan la línea del frente, a una distancia medida desde el fondo del lote, igual al 10% de la longitud de estos lados. Ésta distancia no será en ningún caso menor de 4.00 m. en planta alta.

$$L'1 = 10\% L1 \quad L'2 = 10\% L2 \quad L'1 \text{ y } L'2 \geq 4.00 \text{ m.}$$

- LOTES ESQUINAS CON FRENTE A DOS CALLES CON LOS LADOS
MEDIANEROS:

El contrafrente estará determinado por las líneas paralelas a los lados que cortan a las líneas de frente, pasando dichas paralelas por los puntos de esos lados ubicados a una distancia del 10% de la longitud de los mismos. - Estas distancias no serán en ningún caso menor de 4.00 metros en planta alta, pudiendo el propietario (o profesional) optar por una de las dos medianeras para cumplir con este requisito.





$$L'1 = 10\% L1 \quad L'2 = 10\% L2 \quad L'1 \text{ y } L'2 \geq 4.00 \text{ m}$$

- LOTES INTERNOS CON FRENTE A PASAJES O ROTONDAS:

A los fines de determinar el Contrafrente, se tomará como profundidad del lote, el lado de mayor dimensión y se aplicará lo establecido en el Inc. a) del presente artículo. -

- EXCEPCIONES

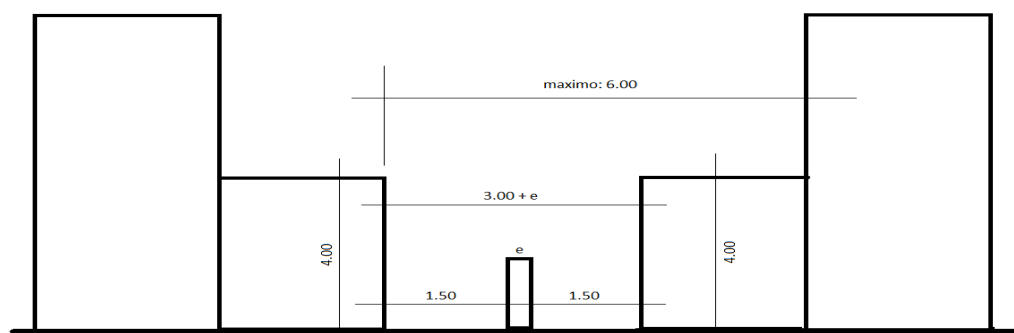
Para cada caso en particular, la Secretaria de Desarrollo Urbano, a través de su Oficina Técnica, establecerá excepciones.

- RETIROS DE LA CONSTRUCCIÓN A LOS COSTADOS MEDIANEROS.-

a) En todas las zonas, sin retiros de medianera. En los contrafrente se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.-

b) En futuras zonas y áreas urbanizables, tales como barrios cerrados, countries, emprendimientos comerciales de envergadura, el Retiro de Frente será de CINCO (5) metros, el Retiro de los costados Medianeros y Contrafrente será como mínimo de TRES (3) metros entre lotes, debiendo tales lotes contar con un frente mínimo de VEINTE (20) metros y una superficie mínima de 1.000 m².

- MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS.-



Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Con el objeto de alcanzar o ampliar distancias requeridas, el propietario del terreno podrá establecer servidumbre real con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de la obra mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño. -

- NIVELES DE PISO DE LA CONSTRUCCIÓN.

La obra se podrá ubicar altimétricamente previendo la futura conexión de cloacas a la red pública. - En la ejecución de las verjas y veredas, deberán respetarse los niveles del cordón de vereda existentes, o el nivel del proyecto municipal del mismo y cuando no existan pavimentos, ni cordón, cuneta, ni proyecto altimétrico municipal, el propietario deberá solicitar por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano, los niveles futuros del cordón de vereda. -

- SUPERFICIE EDIFICABLE EN EL LOTE.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO “F.O.S.”

La superficie edificable cubierta sobre planta baja en el lote (F.O.S.) será de 0.7 (70% de la superficie del lote) en todas las zonas. En todos los casos para el cálculo del FOS la superficie libre deberá ser tratada en forma permeable, salvo veredas perimetrales y accesos. Las piletas no se tendrán en cuenta en el cálculo del FOS. En las áreas deportivas, a los efectos del cálculo del F.O.S., no se considerarán las superficies ocupadas por piletas. Las obras complementarias tales como terrazas, canchas deportivas, u otras de similares características, si son realizadas con solados impermeables, serán incorporadas en el cómputo del F.O.S. en un 50%, Si se realizaran con solados semipermeables se incorporarán en el F.O.S. en un 30 %.- A los efectos del cálculo del F.O.S. (Factor de ocupación del suelo), el mismo será tomado en todos los casos siempre referido a la superficie total del lote, aunque el mismo esté afectado a modificación de la línea municipal por ensanche de calzadas o veredas.-

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL. “F.O.T.”

La superficie edificable cubierta en proporción al terreno (F.O.T.) de acuerdo a cada zona:

Zona “**A**” – Centro Comercial- Residencial: 8

Zona “**B**” – Centro Institucional: 4

Zona “**C**” – Residencial (**R1**) Viviendas individuales 2 pisos: 2

Zona “C” – Residencial (**R2**) Viviendas individuales 2 pisos y colectivas pb+3p^o: 4

Zona “C” – Residencial (**R3**) Viviendas individuales, colectivas y torre de vivienda: 8

Zona “D” – Corredor Comercial: 8

Zona “E” – Áreas Especiales: 1

Zona “AE1” – Áreas Especiales Singulares: 1

Zona “F” – Espacios verdes Urbanos: 1

Zona “G” – Corredor Vial – Comercial Ruta 60 y Ruta 16: 4

Zona “H” – Áreas Protegidas: 2

Zona “I” – Industrial: 2

Zona “J” – Áreas de Interés Ambiental, Paisajísticos y Turísticos: 1

Zona “K” – Parcelas con edificios de valor histórico y/o cultural existentes: 1

- DISPOSICIONES GENERALES.-

En todas las zonas la superficie ocupada por las cocheras obligatorias, no se computa en la superficie máxima edificable permitida, considerándose un máximo de 20 m², por cochera. No permitiéndose superar el número de plantas y alturas determinados para cada zona.

- DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONA.-

En la Zona “I”, para fábricas y/o talleres además de lo especificado en dichos artículos, la construcción del local dedicado a la actividad industrial deberá retirarse 4 metros de la línea de edificación establecida en los artículos 5.1.1 y 5.1.2., dicho retiro de 4 m. se destinará a la construcción de locales de oficinas, exposición, etc.

En caso de no retirarse dichas construcciones, la fachada deberá tener un tratamiento arquitectónico adecuado a las normas estéticas a criterio de la Secretaria de Desarrollo Urbano, pudiendo ocupar dicho retiro adicional con materiales o actividades inherentes al establecimiento y debiendo parquear el mismo. -

Para comercios en Planta Baja organizados en Galerías, Pasajes comerciales o similar en Zona “A”, “D” y “G”, se podrá incrementar el F.O.S. en un 10% destinado a circulaciones, si éstas son cubiertas con materiales translúcidos que permitan pasar la iluminación natural directa. El espacio libre correspondiente (10%) resultante del F.O.S. deberá ser destinado a espacio verde accesible desde la circulación pública interna. -

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



En zona “A”, “B” y “C” (R3) se permitirá la ocupación del frente del lote hasta la L.M. y una saliente en planta alta de 1.50 m. a partir de los 2.70 m. de altura.

9.9.4.- Anuncios publicitarios: podrán colocarse en Plano de fachada cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Máximo de saliente sobre el nivel de fachada: sesenta centímetros (0,60mts.)
- b) Distancia mínima entre el piso y la base del anuncio: dos m. con treinta centímetros (2,30 mts.)
- c) Altura máxima del anuncio: ochenta centímetros (0.80 mts.)

9.9.5.- Las estructuras de protección de fachadas deberán ser Toldos y deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Saliente máxima de la línea de fachada dos metros (2 m),
- b. Distancia mínima entre el piso y la parte más baja del toldo, considerando el vuelo y los brazos de extensión: dos metros con treinta centímetros (2,30 m.). -
- c. En ningún caso, los toldos podrán impedir la visión de las chapas de nomenclatura de calles, semáforos y señalización de interés público. Los toldos deberán tener una inclinación de 30°.-
- d. Se podrán colocar toldos verticales enrollables sobre el vano de las aberturas de locales con o sin publicidad impresa sobre los mismos”

No se permitirán carteles ni estructura publicitaria de ninguna naturaleza sobre el techo de edificaciones ni en medianeras, salvo en zona “G” (corredores comerciales). En el caso de medianeras solo se permitirá el uso publicitario cuando el mismo esté encuadrado en proyecto previsto por el Municipio para revalorización histórica y/o artística. En todos los casos se deberá solicitar autorización ante el Municipio. -

Ocupación de vereda con mesas y sillas. Se podrán colocar mesas y sillas sobre vereda. Se deberá presentar solicitud ante el Municipio. La Secretaria de Desarrollo Urbano evaluará en cada caso la calidad, cantidad y ubicación de mesas, las que no superarán el 100% de las habilitadas dentro del local. -

Solo se permitirá cubrir las mesas y sillas con sombrillas removibles, de pié o tomadas a las mesas. Las mesas y sillas deberán ser de diseño unitario. Las zonas destinadas a mesas y sillas deberán contar con una baranda de protección.

Las marquesinas existentes tienen un plazo de un (1) año a partir de la vigencia de la presente Código para adecuarse a la presente norma. -

Capítulo X

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10º.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

- ALTURA MÁXIMA POR ZONA.-

Zona “A” – Centro Comercial- Residencial: 45mts. Según perfil grafico nº1

Zona “B” – Centro Institucional: 25 mts. Según perfil grafico nº2

Zona “C” –Residencial (R1) Viviendas individuales 2 pisos: 7.50 mts. (para techos planos), 10.50 mts. (para techos inclinados) Según perfil grafico nº3

Zona “C” –Residencial (R2) Viviendas individuales 2 pisos: 7.50 mts. (para techos planos), 10.50 mts. (para techos inclinados) Según perfil grafico nº3. Viviendas colectivas pb+3pº: 15.00 mts. (para techos planos), 17.50 mts. (para techos inclinados) Según perfil grafico nº4

Zona “C” –Residencial (R3) Viviendas individuales; 7.50 mts. (para techos planos), 10.50 mts. (para techos inclinados) Según perfil grafico nº3. Viviendas colectivas: 15.00 mts. (para techos planos), 17.50 mts. (para techos inclinados) Según perfil grafico nº4. Torre de viviendas: 45.00 mts. Según perfil grafico nº1

Zona “D” – Corredor Comercial: 45 mts. Según perfil grafico nº1

Zona “E” –Áreas Especiales: 10.50 mts.

Zona “AE1” –Áreas Especiales Singulares: 7.50 mts.

Zona “F” – Espacios verdes Urbanos: Solo se admiten construcciones complementarias y afines a las actividades previstas para ese espacio en particular. La altura está limitada a 10.50 mts.

Zona “G” – Corredor Vial – Comercial RN 60 y RP 16: 25 mts. Perfil grafico nº2

Zona “H” – Áreas Protegidas: A definir

Zona “I” – Industrial: 25 mts. Según perfil grafico nº5

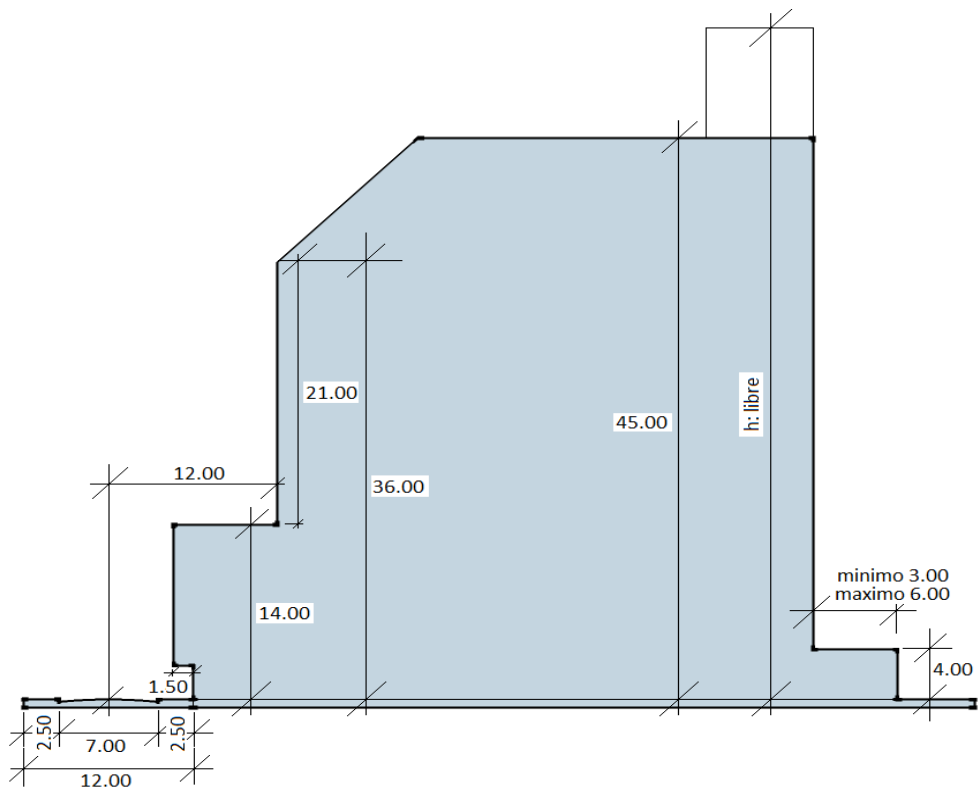
Zona “J” – Áreas de Interés Ambiental, Paisajísticos y Turísticos: A definir



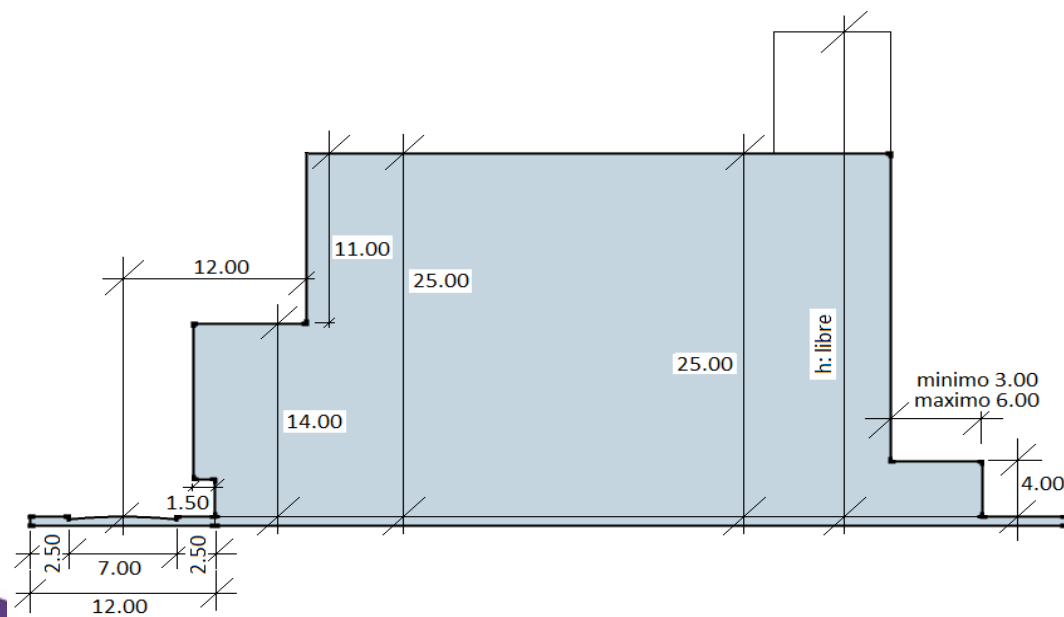
Zona "K" - Parcelas con edificios de valor histórico y/o cultural existentes: A definir

10.1.1.- PERFILES

GRAFICOS N° 1 y 2



Viviendas en Torre



Santa Fe 179

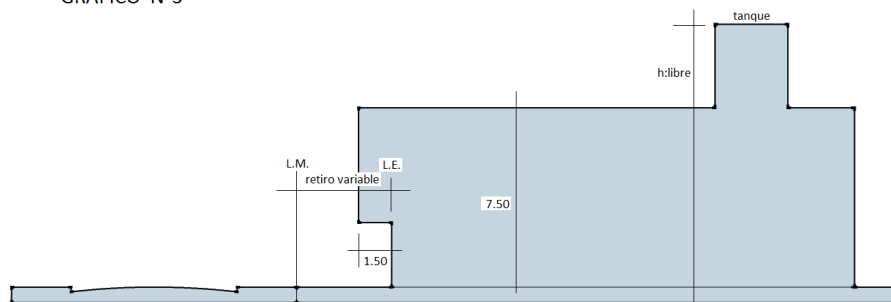
521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



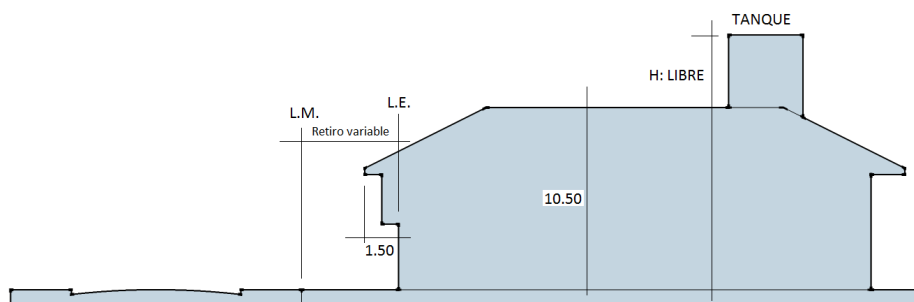
Edificios Institucionales

GRAFICO N°3



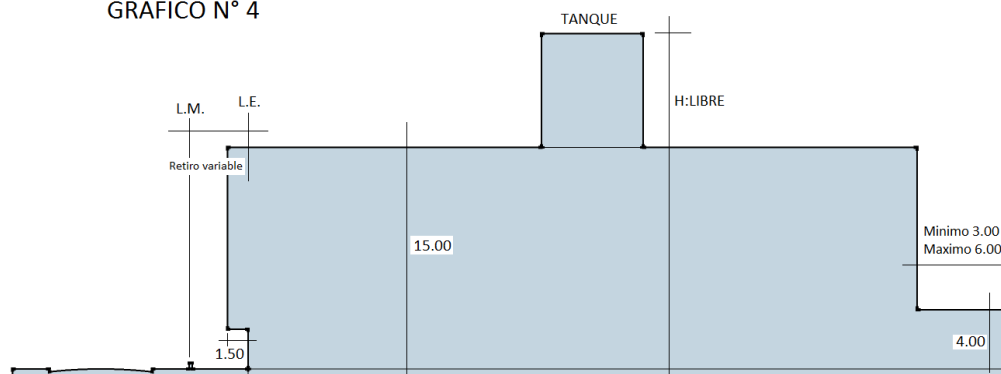
Viviendas hasta dos plantas – techo plano

GRAFICO N° 3



Viviendas hasta dos plantas – techo inclinado

GRAFICO N° 4



Viviendas Colectivas – PB + 3 plantas – Techo plano

Santa Fe 179



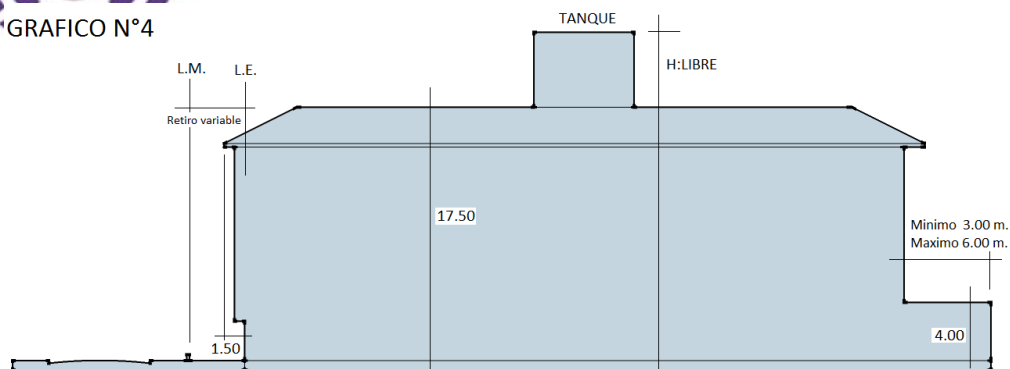
(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar

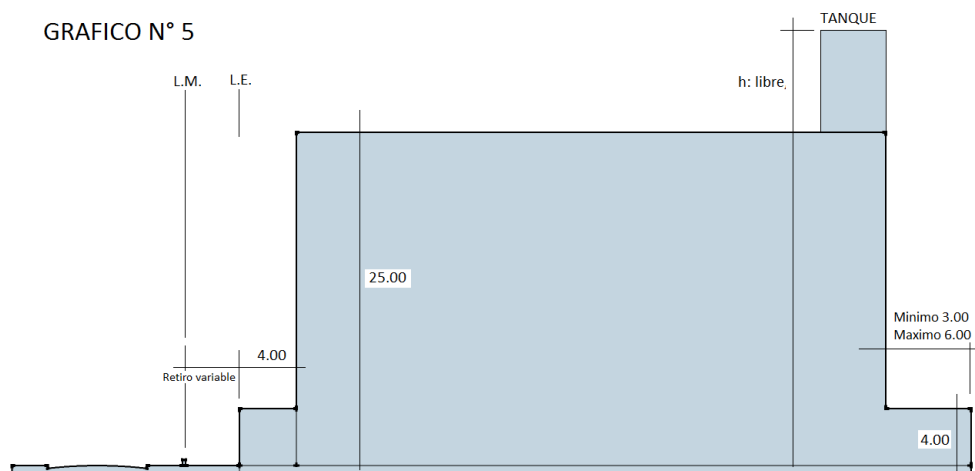


GRAFICO N°4



Viviendas Colectivas – PB + 3 plantas – Techo inclinado

GRAFICO N° 5



Edificios Industriales

- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE MAXIMA ALTURA

Sólo podrán sobrepasarse las alturas máximas determinadas en el presente artículo con barandas de protección, sean estas ciegas o no, tanques de agua, chimeneas, cajas de escaleras, sala de máquinas, antenas o elementos similares. -

- ALTURA DE FACHADA EN EDIFICIOS ESQUINA

Los edificios que se construyen en las esquinas formadas por la intersección de dos calles de distintas zonas, podrán elevarse sobre la calle de la zona de menor altura de edificación a la altura permitida para la de mayor altura, pero sólo en una longitud igual o menor al 50% del frente de la zona de menor altura.

Capítulo XI

SALIENTES DE LA LINEA DE EDIFICACION

Artículo 11°.- SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.-

- SALIENTES DE LA LÍNEA DE MUNICIPAL

No se permitirá en P.B. que las puertas, celosías, o ventanas al abrirse superen la L.M., ni se admitirán salientes de zócalos, pilares, pilastras, escalones, vidrieras, etc., fuera de la L.M. así sean provisorios o accidentales. -

No se permitirán salientes bajo nivel de vereda con construcciones de cualquier índole, por fuera de la L.M. fijada. -

Se permitirán salientes de la L.M. de cornisas, balcones, aleros, cuerpos de edificios en voladizos y marquesinas con un saliente máximo de 1,50 m. siempre y cuando estén a más de 2,70 m. de altura sobre el nivel del cordón de la vereda. -

- SALIENTES DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SOBRE RETIROS

Se permitirá en Planta Baja utilizar hasta el treinta por ciento (30%) del retiro para jardín para la ubicación de escalones, canteros o plataformas, a contar de la L.E.

En terrenos con pendiente mayor al veinte por ciento (20%) se permitirá ocupar el espacio verde con escaleras de acceso, cuyos paramentos laterales ciegos no podrán exceder los cuarenta centímetros (40 cm. de altura). -

Se permitirán salientes de la línea de Edificación de cornisas, balcones, aleros, cuerpos de edificios en voladizos y marquesinas con una saliente máxima de 1,50 m. siempre y cuando estén a más de 2,70 m. de altura sobre el nivel del cordón de la vereda. -

- CUBIERTAS SOBRE ESPACIOS VERDES

Se permitirá ocupar el espacio destinado a jardín con destino a cocheras exclusivamente y solo con pérgolas, hasta un treinta y cinco por ciento (35 %) del frente del lote.

- DISPOSICIONES VARIAS SOBRE FACHADAS.

Locales que produzcan vapor o gases nocivos para la salud, no podrán comunicar directamente con la calle por medio de puertas o ventanas. -



Las cocinas comerciales instaladas al frente, ya sea en subsuelo o planta baja, no podrán tener ventanas o aberturas a la calle, debiendo mediar una distancia mínima desde L.E. a L.M. de 3,00 metros. -

Capítulo XII

DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Artículo 12°.- DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.-

- CLASIFICACIÓN DE LOCALES A LOS EFECTOS DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.-

A los fines de la aplicación de este Código, la determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones, no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. En todos los casos y por sobre la designación que se indique en Planos referida al destino de ambientes o locales, prevalecerá el criterio que aplique la Oficina Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano con relación a la ubicación o como complemento de él y su utilidad funcional. -

Desde el punto de vista de la ventilación, los locales se clasifican en cinco categorías, a saber:

PRIMERA CATEGORÍA: Cocinas de más de 8,00 metros cuadrados de superficie, estudios, escritorios, oficinas, consultorios, salas de música, cocina - comedor, comedor diario, dormitorios, habitación de servicio y todo local habitable permanentemente. -

SEGUNDA CATEGORÍA: Lavaderos, cocinas de menos de 8,00 metros cuadrados de superficie, cuartos de planchar y demás locales habitables accidentalmente. -

TERCERA CATEGORÍA: Negocios y Oficinas en general. -

CUARTA CATEGORÍA: Baños, toilets, depósitos, despensas, guardacoches, hall, palier, cocinas para uso comercial como bares, restaurantes, patios de comidas y afines. -

QUINTA CATEGORÍA: Sótanos. -

- FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR LOCALES. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS

Los vanos para ventilación de locales podrán cerrarse con materiales transparentes o translúcidos, que permitan la transmisión efectiva de la luz exterior. La ventilación se



obtendrá haciendo que parte o la totalidad de los vanos puedan ser abiertos. Cuando las superficies de ventilación sean opacas, se adicionará la superficie transparente necesaria, para la iluminación. La ventilación e iluminación se efectuará en la forma más directa posible. Cuando entre los vanos de iluminación y ventilación de locales y los patios, medien galerías, porche, cocheras o aleros de más de 1,50 m. de longitud medidos normalmente al vano, se obtendrán las superficies de ventilación e iluminación, sumando a la superficie del local la de la parte cubierta. -

Cuando se reduzca la altura reglamentaria de un local dentro de los términos permitidos en el Art. 13, se incrementarán los valores de la iluminación y ventilación con el coeficiente tres (3).

Dentro de los patios de iluminación (I) y ventilación (V), no se permitirá la ubicación de escaleras, aleros, voladizos, ningún tipo de construcción, excepto pérgolas con separación entre viguetas de 0,50 m.

Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada local, mínimo: Iluminación 10% de la superficie del local, Ventilación 5% de la superficie del local.

- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 1º CATEGORÍA.-

Los locales de 1º categoría de vivienda colectiva y en torre ventilarán e iluminarán a un patio en que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 3.00 mts. de diámetro y con una superficie mínima de 18,00m².

Locales de 1º categoría de vivienda individual ventilarán e iluminarán a un patio en que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 3.00 mts. de diámetro y con una superficie mínima de 15,00m².

Los antepechos de las aberturas no deben superar 1.20 m. medidos desde el nivel de piso interior.

- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 2º CATEGORÍA.-

Los locales de 2º categoría de vivienda colectiva y en torre ventilarán e iluminarán a un patio en que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 3.00 metros de diámetro y con una superficie mínima de 15,00 m².

Locales de 2º categoría de vivienda individual ventilarán e iluminarán a un patio en que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 3.00 mts. de diámetro y con una superficie mínima de 12,00 m².

Los antepechos de las aberturas no deben superar 1.20 m. medidos desde el nivel de piso interior.

- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 3º CATEGORÍA.-

Los locales de 3º categoría ventilarán e iluminarán a un patio en que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 3.00 mts. de diámetro y con una superficie mínima de 12,00m².

- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 4º CATEGORÍA.-

Los locales de 4º categoría ventilarán e iluminarán a un patio en que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 3.00 metros de diámetro y con una superficie mínima de 9,00m²., o en su defecto podrán ventilar por tubos de ventilación con una sección mínima de 1/100 de la superficie a ventilar.

Cuando se trate de cocinas para uso comercial, como bares, restaurantes, patios de comida y afines se ventilarán por conductos de una sección que permita la renovación de por lo menos 1/3 del volumen de metros cúbicos de aire del local por hora, pudiendo utilizar forzadores mecánicos, no debiendo en ningún caso ser la sección del conducto inferior a 1/100 de la superficie del mismo. -

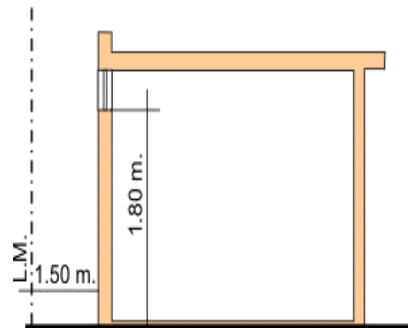
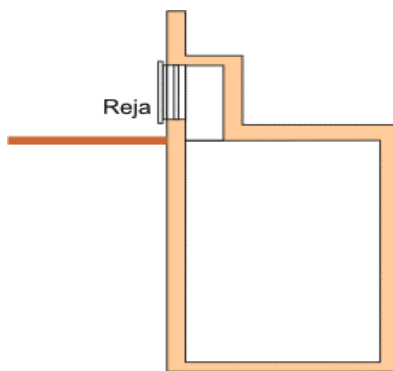
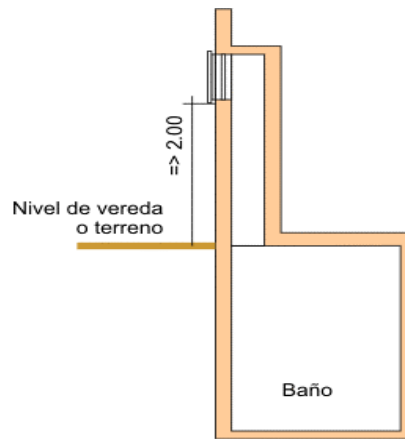
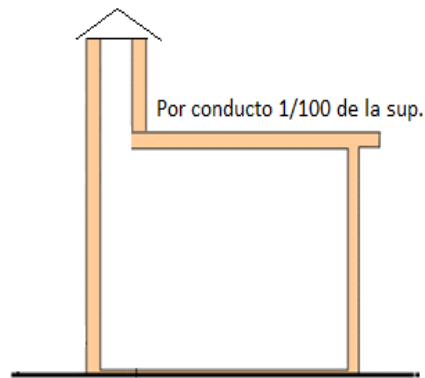
- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 5º CATEGORÍA.-

La ventilación e iluminación de los sótanos y subsuelos son obligatorias y se efectuará de acuerdo a la categoría a que pertenece el local, según se establece en los artículos anteriores. -

Se podrá dar luz y aire por aberturas o tragaluces ubicados en la vereda que ofrezcan amplias garantías de seguridad al tránsito peatonal y siempre que no sean locales de 1º o 3º categorías.

- GRÁFICOS.-





- TIPOS DE ILUMINACION.-

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

b) Iluminación cenital: La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60 (sesenta) grados con respecto al piso del local.

Se incluirán en esta categoría los tipos de aventanamiento conocidos como "SHED" o "Diente de Sierra", y también los casos de lucernarios, ventanas tipo bohardillas o mansarda en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alfeizar de la ventana supere los 2,00 (dos) metros con respecto al nivel del local.

- DISPOSICIONES GENERALES DE ILUMINACIÓN.-

- DISPOSICIONES GENERALES

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



a) En locales destinados a oficinas, salas de costura, aulas de dibujo y en todos aquellos que por su destino y equipamiento sea necesario un plano de trabajo de altura similar a la de los mencionados, a los efectos del cálculo de la superficie del vano de iluminación se considerará sólo aquella superficie de éste que se ubique por encima de los 0,80 (cero con ochenta) metros con respecto al piso del local.

b) Las condiciones de iluminación lateral resultantes de las presentes disposiciones podrán disminuirse en un 30% (treinta por ciento) cuando la iluminación lateral sea complementada por iluminación central, de acuerdo a lo establecido en 12.7.2.-

c) Cualquier fuera el tipo de iluminación adoptado o exigido, cuando las distancias desde el borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local supere los 5,00 (cinco) metros, los valores mínimos exigidos serán multiplicados por 1,2.

d) En caso de locales irregulares (con quiebres, en forma de L, etc.) a los fines del cálculo de la superficie se considerará la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo.

Dichos locales serán considerados como uno solo, a los efectos de cumplimentar las condiciones de iluminación únicamente, cuando la línea recta que, partiendo del punto 1 y pasando tangencialmente al punto 2, divida al apéndice del local en partes de modo tal, que la superficie que queda incluida en el “cono de sombra” no supere el 50% (cincuenta por ciento) del total de dicho apéndice.

e) En los locales con entepiso, para obtener el valor “S” se sumará la superficie del local más la del entepiso.

f) En los locales ubicados en pasajes, comerciales, este último se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria por medio de ductos y ubicados en el lado opuesto del vano del pasaje.

g) En los casos no contemplados en este Código, la Secretaria de Desarrollo Urbano con informe de la Oficina Técnica resolverá los sistemas a adoptar.

- DIMENSIONAMIENTO DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN

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

I = Superficie mínima del vano para iluminación

S = Superficie del piso del local

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



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

- ILUMINACIÓN DIRECTA DEL EXTERIOR

a) Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos con alfeizar ubicados a una altura de hasta 2,00 (dos) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = S / 10$$

b) Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos con alfeizar ubicados entre una altura mayor de 2,00 (dos) metros y hasta 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = S / 10 \times 1,20$$

c) Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos con alfeizar ubicados con una altura mayor de 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con siguiente condición:

$$I = S / 10 \times 1,40$$

Estos tres casos serán de aplicación para los locales que obligatoriamente deban ventilar a patio de primera categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patio de segunda categoría I deberá ser igual o mayor que $S / 10$, cualquiera sea la altura del alfeizar.

- ILUMINACIÓN A TRAVÉS DE PARTE CUBIERTA

Se deberá cumplir con la condición:

$$I = S + S1 / 10.$$

Dicha condición deberá ajustarse de la misma manera que se establece en el punto 12.9.1 apartados a, b, c, d, e y g, y el punto 12.9.3. para las distintas alturas de ubicación del alfeizar.

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

a) Sin cerramiento lateral: En caso de que la parte cubierta no posea cierres laterales, a los fines de la determinación de S1 se considerará una superficie de ancho de 1,50 (uno con cincuenta) metros a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la de la parte cubierta frente al vano.



b) Con cerramientos laterales: Se considerará la superficie $S + S1$

- ILUMINACIÓN CENITAL

a) Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación cenital, serán además de las enumeradas en 12.9.1. las siguientes: I_{ce} : superficie mínima de iluminación cenital, S_{p} : superficie proyectada

a: lado del vano de iluminación

b: lado del vano de iluminación a_p y b_p : proyección de a y b sobre el plano horizontal

c: ángulo del techo o paramento con respecto al plano horizontal

La iluminación cenital deberá cumplir con la condición:

$$I_{ce} = S_p = (a_p \times b_p) = S / 10$$

b) En el caso de lumbreras, lucernarios o elementos de aventanamiento asimilables, siempre que se ubiquen por encima de los 2,00 (dos) metros con respecto al piso del local deberá cumplir con la condición:

$$I' = S_p$$

Donde I' es la superficie de vano de iluminación.

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

c) En el caso de locales destinados a actividades industriales deberán cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo y acompañarse de memoria técnica correspondiente.

d) En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60 (sesenta) grados con respecto al piso del local deberán asimilarse al caso de iluminación lateral cumpliendo con la condición:

$$I' = S / 10 \times 1,40$$

- VENTILACIÓN.-

- TIPOS DE VENTILACIONES

Se considerarán tres tipos de ventilaciones:

1.- Directa, 2.- Por conducto y 3.- Mecánica



VENTILACION DIRECTA

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

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

Cálculo del vano de ventilación: $V = 1 / 2$ de I . En la cual I es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile el caso de ventilación de que se trate.

Para el cálculo no será la aplicación lo establecido en el apartado a) del punto 12.9.1. de iluminación (cálculo de I para locales con plano de trabajo) sino que se considerará la totalidad de la superficie de vanos que puedan ser abiertos, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

- VENTILACION POR CONDUCTO

1) Conductos individuales por local: El conducto estará ubicado de manera que su posición en planta asegure una efectiva renovación del aire del local. Tendrá una sección transversal mínima de toda su altura, equivalente a $1/100$ de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a $0,03 \text{ m}^2$. La relación mínima entre lado menor y mayor deberá ser la $1/3$ (un tercio).

En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los $0,20 \text{ m}^2$, se agregarán tubos distribuidos, cada uno con su zona de influencia.

El conducto será vertical y con superficies interiores lisas. Podrá ejecutarse sólo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a $1/4$ (un cuarto) de la altura del conducto. Los tramos inclinados tendrán una pendiente mínima de $1: 1$.

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

Los remates de los conductos en azoteas no distarán menos de $2,00$ (dos) metros del piso de esta en lugares accesibles y $0,50$ (cero con cincuenta) metros en lugares no accesibles. También será de $0,50$ (cero con cincuenta) metros la separación con la cara superior del tanque cuando el conducto esté adosado al mismo.

Distará como mínimo $1,50$ (uno con cincuenta) metros de la línea medianera más próxima.

2) Ventilación por conducto común a varios locales. Las características de los conductos serán los siguientes:

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



- a) El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo de “conductos individuales”.
- b) Será de superficies lisas y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañerías sin embutir, de las distintas instalaciones del edificio.
- c) La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:
Para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 metros
Para columna doble (dos locales por piso) 0,555 x 0,25 metros
- d) Los conductos individuales deberán introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 (un) metro.
- e) El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales o inclinados.
- f) El remate estará a no menos de 2,00 (dos) metros de la azotea y a no menos de 2,40 (dos con cuarenta) metros de cualquier paramento o vano de local habitable.
- g) En todos los casos llevará dispositivos estáticos de tiraje.

- VENTILACION POR MEDIOS MECÁNICOS

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

b) El sistema de ventilación mecánico cumplirá las siguientes normas:

El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30,00 m³ (treinta metros cúbicos) por hora por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.

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

Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales a cielo abierto o pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00 (dos) metros, debiendo prever además sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, materiales, etc.).



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

Capítulo XIII

DE LA ALTURA DE LOS LOCALES

Artículo 13°.- DE LA ALTURA DE LOS LOCALES

- LOCALES DE USO PÚBLICO.-

Los locales destinados a restaurantes, bares, confiterías, salones de negocio en general, tendrán una altura mínima de piso a cielorraso de 3,20 metros en Planta Baja y 2,80 metros en Planta Alta. En caso de techos inclinados se respetará esta medida mínima (2.80 m.). -

LOCALES AUTORIZADOS A CAMBIAR SU DESTINO PARA EL USO PÚBLICO.-

Los locales de 1a. y 4a. categoría determinados, según su uso, en la presente Ordenanza, exceptuando Baños, Toilets, despensas, lavaderos y cocinas, podrán cambiar su destino con posterioridad a su aprobación en la Secretaría de Desarrollo Urbano y ser habilitados como negocios en general, cuando su superficie no exceda los 20 m². de superficie y siempre que el local habilitado forme parte integrante del núcleo de la Vivienda. En estos casos podrá utilizarse el baño de la vivienda para uso del personal que atiende el negocio, no pudiendo ser habilitados comercios que requieran baño para uso público sin la instalación sanitaria exigida por la norma correspondiente.

- LOCALES DE 1º CATEGORÍA:

Tendrán una altura mínima de 2,40 m. para cualquier planta; en caso de techos inclinados, la altura mínima será de 2,30 metros y la media de 2,50 metros como mínimo. -

- LOCALES DE 2º y 4º CATEGORÍAS.-

Tendrán una altura mínima de 2,20 m., ya sea techo plano o inclinado.

- LOCALES CON GRAN PERMANENCIA DE PÚBLICO.-

Los teatros, cines, iglesias, bancos, salas de espectáculos y todo otro local con gran afluencia y permanencia de personas, como así también locales industriales, tendrán

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



una altura mínima de 4,50 m. que podrá variar de acuerdo al Proyecto, a la actividad y cantidad de personas. Cumplirá con los requisitos mínimos de Seguridad e Higiene con un proyecto firmado por profesional habilitado.

- ALTURA DE LOCALES CON ENTREPISO INTERMEDIO.-

Todo local podrá tener un entrepiso intermedio de altura menor a lo establecido en este artículo, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- 1) El entrepiso y la parte que cubre, no podrán tener una altura inferior a 2,20 m. cada uno. -
- 2) La superficie de la planta del entrepiso, no cubrirá más del 50% de la superficie del local. -
- 3) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente. -
- 4) La altura mínima del local en toda su superficie será: la suma de la altura de la parte cubierta, más la losa del entre piso, más 2,00 m. libre de vigas. -

- REDUCCIÓN DE ALTURA DE LOCALES.-

Las alturas mínimas establecidas en los diversos incisos anteriores del presente artículo, podrán ser disminuidas siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.

Para lograrlo se aplicará a los valores de iluminación y ventilación, el coeficiente 3.

La altura mínima de cualquier local no podrá ser inferior en ningún caso a 2,20 metros.

-

Capítulo XIV

CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS

Artículo 14°.- CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

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

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

- 1) Edificios residenciales
- 2) Edificios para reunión bajo techo

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



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

Este listado y sus enunciados es a título de ejemplo y cualquier otro caso que surja se asimilará a estos. Será atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano determinar el encuadramiento de un edificio cuando aparezcan dudas respecto de su destino, en base a informe de la Oficina Técnica.

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

Comprende este grupo todo edificio destinado a:

Vivienda permanente: en este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.

Vivienda transitoria: comprende hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.

Vivienda no familiar: comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, al retiro de las comunidades religiosas, como así también al tratamiento correccional, penal u otro; incluye: conventos, hogares y asilos en sus diversos tipos institutos correccionales, cárceles, penitenciarias, presidios, etc.

- EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO:

Se clasificarán dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros afines, incluye auditorios, bibliotecas, cines, casinos, estadios, gimnasios, iglesias, museos, natatorios, salas de convenciones, conferencias, exposiciones, salas de juegos, salones de fiesta, salones de actos, teatros, restaurantes, etc.

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Sólo se clasificarán en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo. Aquel local que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y/o accesorio de otra actividad, será clasificado en el grupo que corresponda según la actividad principal.

- EDIFICIOS O INSTALACIONES PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE

Se clasifican dentro de este grupo, los edificios o instalaciones destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros similares, incluye: autódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pistas de patinajes, parque de diversiones, velódromos, etc.

Sólo se clasificarán en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión al aire libre, en tanto aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario o complementario y/o accesorio de otra actividad, será clasificado en el grupo que corresponda según la actividad principal.

- EDIFICIOS PARA OFICINAS

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

- EDIFICIOS COMERCIALES

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercadería, incluyendo solamente poco volumen de almacenamiento de tales productos, comprende entre otros, los siguientes: Mini Mercados, Despensas, Locales comerciales, Polirubros, Tiendas, Librerías, etc.

En los casos en que los almacenes y/o proveedurías por menor funcionen en casas de familia, deberán contar con una superficie, mínima de 12,00 m² (doce metros cuadrados), más 5,00 m² (cinco metros cuadrados), por cada rubro que se anexe.

Para el caso que el rubro sea carnicería o similar, deberán contar con una superficie mínima de 16,00 m²., más 12,00 m² (doce metros cuadrados), por cada rubro que se anexe.



- EDIFICIOS INDUSTRIALES

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo cuyo destino sean actividades referidas a:

- a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

- EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado al almacenamiento de: materias primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos, excepto los establecidos como peligrosos. Comprende entre otros los siguientes: Depósitos en general, Guardacoches, Colectivos, Hangares, Frigoríficos para conservación, etc.-

- EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales que su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminentes sobre el entorno, tales como materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar, o productos que puedan generar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio. Por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad, incluye entre otros: plantas de gas, depósitos de combustibles, de explosivos, de plaguicidas, Estaciones de Servicios, Planta de Gas, Depósito de Explosivos, Fábrica de productos químicos y/o de limpieza...etc.-

- EDIFICIOS ESPECIALES

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

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

- Edificios para cocheras.
- Edificios para pasajes y galerías comerciales.
- Edificios de seguridad: policía, bomberos, etc.

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



-Edificios educacionales.

-Edificios para la sanidad.

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

. - EDIFICIOS EDUCACIONALES

Se clasificarán en este grupo, a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior, comprende entre otros los siguientes: Escuelas Primarias, Jardines de Infantes o maternales, Escuelas Secundarias, Escuelas Especializadas, Academias de Música, Bellas Artes, Universidades, etc.- Estas construcciones deberán adecuarse a las reglamentaciones provinciales y/o nacionales que correspondan para cada caso. -

. - EDIFICIOS INSTITUCIONALES

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines del Tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones, incluye entre otros los siguientes:

Asilos en sus distintos tipos. Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, Leprosorios. Cárceles, Penitenciarías, Presidios y Nurseries.

- CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

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

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

a) La parte de muros medianeros asentados sobre predios vecinos.

b) Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.

c) Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y los depósitos familiares ubicados en distintos niveles del de las viviendas en casos de viviendas colectivas.

d) Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.

e) Los garajes, guardacoches, cocheras, estacionamiento cubierto, individual o colectivo y sus accesos y circulaciones.

En el cálculo de las superficies indicadas en los puntos a, b, c, d y e, se tomará la mitad del ancho de los muros que separaren estas superficies del resto de las actividades propias del edificio. El número de ocupantes en un edificio que contenga locales de distinta relación de superficie por persona, se determinará en forma acumulativa aplicando el valor correspondiente a cada uno de ellos.

- RELACIONES DE SUPERFICIE

Las diferentes relaciones de superficie para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan en los puntos 14.2.2.a 14.2.7. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será aclarado por el propietario según memoria técnica y sujeta a evaluación por la Oficina Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano.

- EDIFICIOS RESIDENCIALES

Vivienda permanente..... 12 m²/ persona

Vivienda no familiar..... 10 m²/ persona

Vivienda transitoria..... 8 m²/ persona

- EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO

- Auditorios, cines, iglesias, estadios, teatros, salas de convenciones: 1 m²/ persona
- Bibliotecas: 8 m²/ persona
- Casinos, salas de juegos: 5 m²/ persona
- Gimnasios: 5m²/ persona
- Museos, salas de exposiciones: 8 m²/ persona
- Natatorios: 5m²/ persona
- Restaurantes: 3 m²/ persona
- Salón de fiesta, salón de actos: 1 m²/ persona

- EDIFICIOS O INSTALACIONES PARA REUNIONES AL AIRE LIBRE

Anfiteatros, cines, estadios: 1 m²/ persona

Instalaciones para exposiciones o ferias: 3 m²/ persona

Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas: 5 m²/ persona

- EDIFICIOS PARA OFICINAS

Bancos, compañías de seguros; oficinas de administración pública y privada en general: 9 m²/ persona

- EDIFICIOS COMERCIALES

Estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados o similares: 3 m²/ persona

- EDIFICIOS INDUSTRIALES

El número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica. En su defecto será 15 m²/ persona

- DE LOS LOCALES

- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de los locales.

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Secretaría de Desarrollo Urbano podrá determinar el destino de los locales, en base a lo anterior.

Dicha dependencia, asimismo, podrá observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que pudiera significar violaciones al presente Código de Edificación. Cuando existiesen dudas sobre la determinación del destino de un local, el mismo será asignado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, previo informe de su Oficina Técnica.



- CLASIFICACIÓN

A los efectos de esta Ordenanza los locales se clasificarán de la siguiente manera:

a) Locales del grupo I:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea admisible a los mismos:

- Biblioteca
- Cocina -comedor
- Comedor
- Cuarto de costura
- Cuarto de planchar
- Dormitorio
- Estudio y/o escritorio
- Sala de juegos
- Sala de lectura
- Sala de música

b) Locales del grupo II

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

- Antecocina
- Baño
- Cocina
- Comedor
- Dispensa
- Depósito familiar
- Escalera
- Guardacoches
- Hall

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



- Kitchenette
- Lavadero
- Palier
- Toilette
- Vestidor
- Guardarropa

c) Locales del grupo III

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc. y/o que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea admisible a los mismos.

- Archivo
- Antecocina en edificios no residenciales y de vivienda transitoria o no familiar
- Auditorio
- Aulas
- Biblioteca
- Cocinas en edificios no residenciales y de vivienda transitoria o no familiar
- Comercio
- Consultorio
- Estadios cubiertos
- Foyer
- Gimnasio
- Iglesia o Capilla
- Laboratorio
- Laboratorio fotográfico
- Locales en galerías comerciales
- Locales de portería
- Morgue
- Natatorio cubierto
- Oficina

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



- Sala de cirugía
- Sala de convenciones
- Sala de exposiciones
- Sala de grabación
- Sala de intervención
- Sala de juegos
- Sala de partos
- Sala de proyección y/o espectáculos
- Sala de rayos X
- Sala de terapia intensiva
- Sala de teatro
- Salón de actos
- Salón de bailes

d) Locales del grupo IV

Se incluye dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de los locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

- Corredor
- Depósito
- Escaleras
- Guardacoches
- Hall
- Lavadero
- Office
- Palier
- Sala de espera anexa a oficina o consultorio
- Sala de máquinas
- Sanitarios y/o vestuarios colectivos

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOCALES

a) Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, siendo las alturas mínimas establecidas por la presente Ordenanza.

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

En el caso de viviendas colectivas para uso permanente y/o temporario, tanto en tipología de departamento, vivienda individual agrupada o cabañas, se fijan las siguientes superficies mínimas:

- 1) Monoambientes y oficinas: cuarenta metros cuadrados (40 m²).
- 2) Tipologías de un dormitorio: cincuenta metros cuadrados (50m²).
- 3) Tipologías de dos dormitorios: sesenta y cinco metros cuadrados (65 m²).
- 4) Tipologías de tres dormitorios: ochenta y cinco metros cuadrados (85 m²).

Las superficies son cubiertas propias incluidos tabiques interiores, no incluye aleros, balcones, galerías. Se admitirá una tolerancia en las superficies mínimas indicadas por tipologías del Cinco (5) %.

b) Las unidades de vivienda deberán contar como mínimo con instalación para lavarropas y espacio de tendido protegido visualmente desde las fachadas. Los dormitorios deberán incluir espacios para el guardado de ropas. Las cocinas deberán prever espacio destinado a la colocación de heladera.

- SERVICIOS SANITARIOS

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

Los edificios que alojen personas de ambos sexos deberán tener servicios de salubridad separados para cada sexo, excepto que el baño o toilette esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares. -

Cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad. -

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

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

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

Servicios mínimos.

En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:

1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un bidet, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio de cocinar, una pileta de cocina y en el espacio para lavadero, una pileta de lavar ropa.

2) En dormitorios colectivos, un retrete, un bidet, un lavatorio y una ducha, por sexo, cada diez personas o fracción. -

3) En edificios institucionales se colocará una bañera o ducha cada diez personas alojadas o fracción y por sexo. -

4) En edificios educacionales mixtos, se colocará un lavatorio y un retrete por aula y por sexo. -

5) Los edificios y/o predios públicos deberán tener acceso a sanitarios que no necesariamente estén dentro del local. Los mismos serán de libre y fácil acceso, serán habilitados por personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano.-

- PARA PERSONAS ALOJADAS

PERSONAS

ARTEFACTOS

Inodoros Mingitorios Lavabos Duchas

| | | | | |
|----------------|----------|----------|----------|----------|
| 1 a 6 | 1 | - | 1 | 1 |
| 7 a 12 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| 13 a 20 | 3 | 2 | 3 | 3 |
| 21 a 30 | 4 | 3 | 4 | 4 |

Se instalará 1(un) bidet cada 3 (tres) inodoros, disponiendo como mínimo de un bidet.

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Podrá instalarse bañeras en proporción de 1 (una) cada 20 (veinte) personas o fracción superior de 10 (diez) personas.

A partir de un mayor número de personas a las fijadas se aumentará:

Más de 30 (treinta) personas:

1 (un) inodoro cada 10 (diez) personas o fracción superior a 5 (cinco) personas.

1 (una) ducha por cada fracción superior a 15 (quince) personas.

Más de 40 (cuarenta) personas:

1 (un) mingitorio cada 20 (veinte) personas o fracción superior de 5 (cinco) personas.

1 (un) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción superior a 5 (cinco) personas.

- DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA PARA EDIFICIOS DE REUNIÓN BAJO TECHO

a) El número de personas se considerará en mitades iguales por cada sexo.

La cantidad y composición interna y distribución en el edificio de los servicios sanitarios a dotar está en función de la capacidad del edificio de que se trate.

b) Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el punto Estadios de Fútbol de Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.

- ANFITEATROS, AUDITORIOS, CINES, TEATROS Y SIMILARES.

La dotación sanitaria mínima exigida para el público será, cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor de 10 (diez) personas, la siguiente:

| PERSONAS | ARTEFACTOS | | |
|----------|------------|-------------|---------|
| | Inodoros | Mingitorios | Lavabos |
| Hombres | 1 | 1 | 1 |
| Mujeres | 2 | - | 1 |

Después de los primeros 100 (cien) usuarios estas cantidades se aumentarán una por vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50 (cincuenta).

- BIBLIOTECAS, IGLESIAS, SALAS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES, SALAS DE JUEGO, SALAS DE FIESTAS, RESTAURANTES Y SIMILARES



La dotación sanitaria mínima exigida para el público, será cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor a 10 (diez) personas, la siguiente:

| PERSONAS | ARTEFACTOS | | |
|----------|------------|-------------|---------|
| | Inodoros | Mingitorios | Lavabos |
| Hombres | 1 | 1 | 1 |
| Mujeres | 2 | - | 1 |

Después de los primeros 150 (ciento cincuenta) usuarios las cantidades se aumentarán una por vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20 (veinte).

- GIMNASIOS, NATATORIOS, INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y/O RECREATIVAS

| PERSONAS | ARTEFACTOS | | | |
|----------|------------|-------------|---------|--------|
| | Inodoros | Mingitorios | Lavabos | Duchas |
| 1 a 6 | 1 | - | 1 | 1 |
| 7 a 12 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| 13 a 20 | 3 | 2 | 3 | 3 |
| 21 a 30 | 4 | 3 | 4 | 4 |

Se instalará 1(un) bidet cada 3 (tres) inodoros, disponiendo como mínimo de un bidet.

Podrá instalarse bañeras en proporción de 1 (una) cada 20 (veinte) personas o fracción superior de 10 (diez) personas.

A partir de un mayor número de personas a las fijadas se aumentará:

Más de 30 (treinta) personas: 1 (un) inodoro cada 10 (diez) personas o fracción superior a 5 (cinco) personas, 1 (una) ducha por cada fracción superior a 15 (quince) personas. -

Más de 40 (cuarenta) personas: 1 (un) mingitorio cada 20 (veinte) personas o fracción superior de 5 (cinco) personas. 1 (un) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción superior a 5 (cinco) personas. -

Se exige además el servicio de duchas en la siguiente proporción:

Hasta 30 (treinta) personas: 2 (dos) duchas cada fracción superior a 10 (diez) personas. -

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



Más de 30 (treinta) personas: corresponderán 2 (dos) duchas cada fracción superior a 15 (quince) personas. -

- ESTADIOS DE FÚTBOL

a) La dotación sanitaria para el público será la siguiente:

HOMBRES:

Mingitorios: 3 (tres) por cada 1.000 (mil) localidades hasta 20.000 (veinte mil), aumentándose en 2 (dos) por cada 1.000 (mil) cuando se exceda esta cantidad.

Inodoros: 1/3 (un tercio) del número de mingitorios. -

Lavabos: 1/6 (un sexto) del número de mingitorios. -

MUJERES:

Inodoros: 1/3 (un tercio) del número de inodoros para hombres. -

Lavabos: 1 (uno) cada 3 (tres) inodoros. -

b) La dotación sanitaria para equipos y árbitros:

Deberá existir un local sanitario para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardarán las siguientes proporciones mínimas:

| PERSONAS | ARTEFACTOS | | |
|----------|------------|-------------|---------|
| | Inodoros | Mingitorios | Lavabos |
| Hombres | 1 | 1 | 1 |
| Mujeres | 2 | - | 1 |

- DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS COMERCIALES Y/O INDUSTRIALES

Los edificios y/o locales destinados al uso comercial o industrial tendrán como mínimo, servicios sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajan o permanezcan en ellos de acuerdo a lo siguiente:

a) La proporción de los sexos se establecerá según el uso del edificio o local. En caso de dudas se tomará la relación del 50% (cincuenta por ciento) por cada sexo. -

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

b) Los locales para servicios sanitarios serán independientes de los trabajos o

permanencia, se comunicarán con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación ni iluminación natural, aunque sean convertidos en tocadores, mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos. -

c) Se deberá contar con locales destinados a vestuarios integrados funcionalmente a los servicios sanitarios y equipados con armarios para los operarios del establecimiento, conforme lo prescripto en artículos 50 y 51 de la Ley Nacional N° 19587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo. -

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

e) El número de personas que trabajan o permanecen, se calculará según las capacidades de edificios fijado en punto 14.2. de la presente Ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

| PERSONAS | ARTEFACTOS | | | |
|----------|------------|-------------|-----------|----------|
| | Inodoros | Mingitorios | Lavabos | Duchas |
| 1 a 5 | 1 | - | 1 | 1 |
| 6 a 10 | 1 p/ sexo | - | 1 p/ sexo | 1 p/sexo |
| 11 a 20 | 1 p/ sexo | 1 | 2 p/ sexo | 2 p/sexo |

Más de 20 (veinte) personas se aumentarán:

1 (un) inodoro por sexo, cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

1 (un) mingitorio por cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (veinte).

1 (un) lavabo por cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

1 (una) ducha por sexo, cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

- RELACIONES Y PROXIMIDAD DE LOS SANITARIOS CON OTROS ÁMBITOS. -

Los baños no podrán tener comunicación alguna con cocinas y otras dependencias destinadas a guardar alimentos y bebidas. Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos, sea contiguo, el cerramiento de separación será completo (de piso a techo). -

En los muros medianeros, se podrá fijar o colocar cañerías conductos, artefactos o depósitos con descarga de agua, siempre que las características constructivas garanticen la aislación de ruidos o vibraciones, perceptibles desde la propiedad colindante. -

- EMPLAZAMIENTO, ACCESO y SEÑALIZACIÓN

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

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

No se permitirán baños de uso público, cuyo acceso deba efectuarse a través de ambientes familiares o dependencias destinadas a otros usos dentro del establecimiento. -

Los baños de cada sexo deberán identificarse en forma clara mediante carteles indicadores. -

- ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES

Internamente las unidades sanitarias de servicios públicos deberán zonificarse de acuerdo a sus funciones, sus dimensiones y demás características propias. -

- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Los materiales, tipos y alturas de revestimientos de muros solados, terminación de paramentos y cielorrasos, etc.; deberán asegurar condiciones de higienización y se regirán por normas específicas en la materia. -

- MEDIOS DE EVACUACIÓN

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



Según sea el destino del edificio deberá asimismo dar cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley N° 19587 Seguridad e Higiene en el Trabajo, y al Reglamento Técnico de Protección contra Incendios de la Dirección de Bomberos de la Policía de Córdoba. -

CONDICIONES GENERALES

Los medios de egreso deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales:
Trayectoria y salidas. -

- a) La línea natural de libre trayectoria deberá realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación. -
- b) Las salidas en general estarán en lo posible alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación. -
- c) Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigido por la presente Ordenanza (1.20 m.), para asegurar una rápida evacuación de los locales que desembocan en él. -
- d) En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc., con un ancho mínimo de 0,60 (cero sesenta) metros. -
- e) La ubicación de los medios de egresos generales y públicos exigidos serán identificados mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente. -
- f) Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o capacidad deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad. -

EDIFICIOS MIXTOS:

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, los medios de egreso serán independientes para cada uso salvo que, a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano no hubiere incompatibilidad en su unificación. La vivienda destinada a portero o encargado deberá considerarse como una unidad más a los fines de ser servida por los medios de egreso del edificio.

CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO:

- a) Puertas de salida

- b) Circulaciones horizontales (pasajes, pasillos, pasos)
- c) Circulaciones verticales (escaleras, rampas)
- d) Circulaciones mecánicas (ascensores, escaleras)

PUERTAS DE SALIDA:

Las batientes de las puertas no podrán invadir la vía pública ni reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, pasillos, escaleras u otros medios de egreso. En caso de escalera o rampas, no podrán abrir sobre sus tramos, sino sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura libre mínima de paso será de 2,00 (dos) metros. Las puertas de salida de uso público que comuniquen con otro medio de egreso abrirán hacia afuera. No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corrediza ni del tipo giratoria. -

CLASIFICACIÓN DE LAS PUERTAS:

Según su sistema de funcionamiento, las puertas de evacuación se clasifican en:

- a) Puertas batientes de abrir en un solo sentido: Se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo o al aire libre. -
- b) Puertas de abrir a vaivén: Se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas para evacuación de edificios de reunión bajo techo o al aire libre y en galerías o pasajes de uso público. -
- c) Puertas giratorias: Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativas y mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 (uno coma sesenta y cinco) metros. -

ANCHO DE PUERTA DE SALIDA. FORMA DE CÁLCULO:

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio, de conformidad a lo siguiente:

- a) Para edificios con capacidad de hasta 500 (quinientas) personas, el ancho total libre no será menor que: $X = A$ En donde: X = medida del ancho de salida en centímetros, A = N° total de personas. -
- b) Para edificio con capacidad de 501 (quinientas una) a 2.000 (dos mil) personas: el ancho total libre no será menor que $X = 0,80 \times A$. -

c) Para edificios con capacidad de 2.001 (dos mil una) personas o más: el ancho total libre no será menor que: $X = 0.6 \times A$. En donde: X = medida del ancho de salida en centímetros, A = N° total de personas. -

d) Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas fórmulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de $X = 1,20$ metros. -

e) Para obtener el ancho de puertas de salida en todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1.2 o sea: $X = X / 1,2$ con un valor mínimo de 0,80 metros. -

FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS:

El valor obtenido para los anchos de puerta de salida será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se debe descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. Las hojas de puertas de salidas de un ancho inferior a 0,60 (cero comas sesenta) metros no se considerarán en el cómputo. -

CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO:

Se considerarán como tales, todas aquellas que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles, industriales, etc. Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluyen: los corredores o pasillos en planta baja en subsuelos y en pisos superiores y los pasajes comerciales. -

CARACTERÍSTICAS DE LOS CORREDORES, PASILLOS O PASOS. -

a) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. En este caso su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado según se establece en punto 14.3.4.3. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasillos será de 1,20 (uno coma veinte) metros. Si sobre el pasillo se ubicaren puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación. Si sobre estos pasos se ubicaran vitrinas, vidrieras o puertas de locales comerciales se regirá por lo dispuesto en Galerías Comerciales. -

b) La determinación del ancho estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. El ancho no será acumulativo, salvo

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



que en distintos niveles existan salas de uso público con capacidad para 100 personas o más. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del corredor o pasillo. -

c) Cuando sobre un corredor o pasillo desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del mismo, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura. -

d) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en punto 4.3.1.2. no pudiendo reducirse el ancho del pasillo. -

e) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que hagan variar su nivel, éstas no podrán reducir el ancho del pasillo. -

f) Cuando sobre un corredor o pasillo se abran puertas para accesos a negocios que tengan su egreso hacia el mismo o se ubiquen vidrieras o vitrinas, se regirá por lo que se establece para Galerías Comerciales. -

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

CORREDORES O PASILLO DE EVACUACIÓN EN PISOS ALTOS

Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece en punto 4.3.1.2. Si sobre dicho pasillo se ubicaran puertas que incrementen además su ancho, se calcularán según 4.3.1.2. y el ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. -

DE LA LONGITUD MÁXIMA DE LOS CORREDORES, PASILLOS O PASOS. -

Cuando el largo máximo de éstos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia. -

- 1) Edificios residenciales: L = 30 (treinta) metros
- 2) Edificios para reunión bajo techo: L = 40 (cuarenta) metros
- 3) Edificios para reunión al aire libre: L = 40 (cuarenta) metros
- 4) Edificios para oficinas: L = 40 (cuarenta) metros

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



- 5) Edificios comerciales: L = 40 (cuarenta) metros
- 6) Edificios industriales: L = 40 (cuarenta) metros
- 7) Edificios para depósitos: L = 40 (cuarenta) metros
- 8) Edificios para usos peligrosos L = 20 (veinte) metros
- 9) Edificios especiales: estarán en función de lo que fijen las normas específicas.

CIRCULACIONES VERTICALES DE USO PÚBLICO:

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Escaleras
- b) Rampas
- c) Circulaciones mecánicas

ESCALERAS DE SALIDA DE USO PÚBLICO:

Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a 0,90 (cero comas noventa) metros. Serán ejecutadas con materiales incombustibles, y no podrán ser compensadas salvo lo previsto en el punto 14.4.4.16.-

La dimensión máxima de las contra huellas será de 0,18 (cero comas dieciocho) metros y la mínima de las huellas de 0,28 (cero comas veintiocho) metros. Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de 3,00 (tres) metros de altura. Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo. -

UNIÓN DE ESCALERA CON LOS CORREDORES O PASILLOS:

Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada encuentro se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no se interfiera con la de aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a la mitad del ancho del tramo de la escalera. -



CÁLCULO DEL ANCHO DE LA ESCALERA:

El ancho de la escalera se calculará según la siguiente fórmula: A (ancho de escalera) = 2 (dos) centímetros por número de personas a evacuar. En el caso de escaleras de salida de edificios o ámbitos cuyo uso signifique un egreso de sus ocupantes en un lapso de tiempo reducido (ej.: lugares de reunión bajo techo o al aire libre, o de afluencia masiva de público) el ancho de estas escaleras se calculará por las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida. El ancho mínimo de éstas será de 1,20 (uno coma veinte) metros. -

CAJA DE ESCALERA:

En aquellos edificios de uso o acceso público, una por lo menos de las escaleras de egreso por cuerpo deberá estar conformada como "caja de escalera" de manera tal que pueda ser aislada con respecto del resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto y cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado. -

Igual disposición deberá observarse en los edificios de planta baja y más de tres (3) pisos altos, cualquiera fuera el uso o destino de los mismos, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior. -

PASAMANOS O BARANDAS:

Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán como mínimo 0,80 (cero comas ochenta) metros por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones exceda de 1,40 (una coma cuarenta) metros se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los 2,80 (dos comas ochenta) metros se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de 1,40 (una coma cuarenta) metros. (Gráfico C4.5.). -

LLEGADA A NIVEL DE EGRESO:

Las escaleras de salida para el egreso de los pisos altos, al llegar al corredor o pasillo que la conecte con la vía pública, deberán interrumpir la marcha del egreso por cualquier sistema, de forma que las personas no puedan continuar su descenso al o los subsuelos, debiendo facilitar el egreso. -

COMPENSACIÓN DE ESCALONES:

Las escaleras principales que correspondan a construcciones sin ascensor, en edificios de uso público, podrán ser de forma elíptica o de tramos rectos, pudiéndose autorizar escalones compensados de una huella no menor a 0,20 (cero comas veinte) metros de ancho en todo el plano de la misma. -

RAMPAS:

Las rampas, como medio de egreso, o como comunicación de distintos niveles, tendrán el mismo ancho que las escaleras que sustituyen; tendrán partes horizontales, a manera de descansos en los lugares que cambien de dirección y a nivel de los pisos y accesos. Su pendiente máxima será de un 12% (doce por ciento), su solado antideslizante y de material incombustible. -

CIRCULACIONES VERTICALES MECÁNICAS DE USO PÚBLICO:

Estos medios de egreso pueden ser:

Ascensores

Todo edificio de piso bajo y más de tres pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos. La totalidad de los ascensores para público, en todos los edificios alcanzados por la presente norma, deberán disponer de cierre automático de sus puertas, con cierre simultáneo de coche y pasadizo y una dimensión mínima de las mismas de ochenta centímetros (0,80 m) por dos metros (2,00 m) de altura, para permitir el acceso a personas con capacidades motrices disminuidas. -

Cuando estos elementos de circulación vertical abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de ésta se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso, deberá incrementarse el ancho del palier en treinta centímetros (0,30 m) para la primera unidad, más diez centímetros (0,10 m) por cada una de las restantes. -

A partir de la vigencia de la presente norma, no se permitirá en ningún caso puertas de abrir hacia palieres o corredores, ni hojas tipo tijera en cabinas. -

Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido de salida a la vía pública. -

DOTACIÓN

La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación. -

Para todos los casos de instalación de ascensores, deberá verificarse que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del cinco por ciento (5%) de los habitantes de los edificios de uso habitacional, (departamentos de viviendas) y no menos del siete por ciento (7%) de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples. -

Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente más de ocho (8) personas, se exigirá un mínimo de dos (2) ascensores y un mínimo de tres (3) en caso de tener que transportar más de veinte (20) personas simultáneamente. - Independientemente de la cantidad de ascensores que resultaren del cálculo específico, se establece la exigencia de provisión como mínimo, de una (1) unidad para Planta Baja y siete (7) pisos superiores, ocho (8) plantas en total. Puede considerarse excepcionalmente en este caso, sumar hasta dos (2) plantas de subsuelo de cocheras. A partir de esa altura (piso 7º) deberá proveerse al edificio de una (1) unidad más por cada siete (7) pisos o fracción menor. -

Las dimensiones mínimas establecidas para los coches, deberá ser de un metro diez centímetros (1,10 m) de ancho por un metro treinta centímetros (1,30 m) de profundidad, pudiendo en caso de ascensores de servicio, disponer de menores dimensiones. -

Los coches deberán estar dotados de pasamanos separados cinco centímetros (0.05 m) de las paredes en los lados libres de puertas. -

La botonera de control deberá permitir que la selección de órdenes pueda ser efectuada por no-videntes (sistema Braille). Esta deberá estar a una altura mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m) y una máxima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) a contar desde el nivel de piso del coche. Deberán respetarse estas mismas alturas en las botoneras de los palieres, a contar desde el nivel de piso de los mismos.

-

En cuanto a su construcción y especificaciones deberán responder a las siguientes normas:

NORMA IRAM NM 267: Ascensores hidráulicos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación. -



NORMA IRAM 3681-1: Ascensores eléctricos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación. -

NORMA IRAM 3681-4: Ascensores de pasajeros y montacargas. Guías para cabinas y contrapesos – Perfil T

NORMA IRAM 3681-5: Seguridad en ascensores de pasajeros y montacargas. Dispositivos de enclavamiento de las puertas manuales de piso. -

NORMA IRAM 3666: Ascensores. Condiciones generales para la seguridad de los niños y criterios de accesibilidad. -

SALA DE MÁQUINAS

Si la sala de máquinas de los ascensores es contigua a una vivienda o a oficinas, debe asegurarse en la misma una presión acústica que no supere el máximo establecido por ley. -

La altura mínima, libre y de paso, será de dos metros (2,00 m) y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de la maquinaria un paso mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) y un metro (1,00 m) que corresponderá, uno de ellos con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual. El tablero de maniobras deberá tener un metro (1,00 m) de paso mínimo al frente, cincuenta centímetros (0,50 m) a un costado. -

El acceso se efectuará por medios permanentes en forma fácil y cómoda desde los pasos comunes del edificio. La puerta de entrada tendrá como mínimo un metro ochenta centímetros (1,80 m) de altura de paso libre y abrirá hacia fuera. El cielorraso y fondo de la caja de un ascensor no debe tener más aberturas que las indispensables para el paso de los cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad y/o otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor. -

ESCALERA MECÁNICA

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar como tal, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación exigidas a las escaleras fijas de salida. -
- b) Tenga un ancho no menor que ochenta centímetros (0,80 m) medidos en los escalones. -
- c) Marche en el sentido de la salida o sea reversible. -
- d) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles. -

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



- e) Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida utilización en caso de siniestros u otros. -

ESPECIFICACIONES

En cuanto a su construcción y especificaciones las escaleras mecánicas deberán responder a la NORMA IRAM 3681-3: Escaleras mecánicas. -

PREVISIONES PARA PERSONAS CON CAPACIDADES MOTORAS DISMINUIDAS.-

En aquellos edificios de uso o acceso público, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para personas con capacidades motoras disminuidas en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden municipal, como de otros órdenes del Estado, con aplicación a edificios nuevos o existentes. Será de aplicación obligatoria la Ley n° 24.314 – Accesibilidad. -

SALIDAS DE EMERGENCIA

a) Locales frente a vía pública: Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tengan una ocupación mayor de 300 (trescientas) personas, y algún punto del local diste más de 40,00 (cuarenta) metros de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia. Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. -

b) Locales interiores en pisos bajos, altos, entresijos, sótanos o semisótanos. Todo local que tengan una capacidad mayor de 200 (doscientas) personas, contará por la menos con dos puertas lo más alejadas una de otra, que conduzcan a una salida general exigida. La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de 40,00 (cuarenta) metros medidos a través de la línea de libre trayectoria. -

c) Puertas de emergencia. Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deberán abrir hacia afuera en sentido de la circulación. -

d) En todos los casos se deberá contar con un plan de evacuación y seguridad contra incendios firmado por profesional habilitado de Higiene y Seguridad. -



Capítulo XV

CONSTRUCCIONES ESPECIALES

Artículo 15°.- CONSTRUCCIONES ESPECIALES.-

PATIO CERVECERO.-

Se consideran tales los inmuebles que reúnan las siguientes características:

- a) El lugar destinado a la preparación de especialidades propias de los establecimientos del tipo, y sus servicios sanitarios, deberán ajustarse en un todo a las disposiciones del presente Código y las referidas a higiene y salud pública. -
- b) La atención al público se realizará, exclusivamente, en el patio circundante. Este podrá llevar una cobertura que no exceda el 50% (Cincuenta por ciento) del total del espacio abierto. -
- c) El perímetro del parque o patio deberá contar con ornamento vegetal, contemplando la altura máxima permitida. -
- d) El piso del espacio destinado a la atención del público será de materiales permitidos o de granza, grancilla o similares, excepto ladrillo molido. El mismo, sea cual fuera el material utilizado, deberá mantenerse en absolutas condiciones de higiene y limpieza. -
- e) El número de mesas y sillas será proporcional a la superficie del lote con un mínimo de 1.50 m². por cada silla. -

- PILETAS Y BALNEARIOS.-

- CLASIFICACIÓN. -

- a) Natatorio Comercial: es el perteneciente a entidades particulares, explotados con fines comerciales y con acceso permitido para cualquier persona, para desarrollar actividad deportiva o recreativa. -
- b) Natatorio Semipúblico: es el perteneciente a clubes y asociaciones similares, con acceso permitido únicamente para socios y miembros de la misma. -
- c) Natatorio Privado - Comercial: es el perteneciente a los natatorios y piscinas de hoteles, hosterías, campings establecimientos similares, Escuelas de Natación y viviendas plurifamiliares o condominios residenciales. -



- CONDICIONES TÉCNICO CONSTRUCTIVAS. -

a) Ubicación: Las piscinas, piletas de natación, natatorios, o cualquier otra construcción similar, comercial o particular, deberán distar del eje medianero 1,50 m. como mínimo y estar ubicadas por detrás de la Línea de Edificación. -

b) Los natatorios con las excepciones previstas en la presente, deberán contar como mínimo con vestuarios, servicios sanitarios, duchas y guardarropas. -

c) El receptáculo (o vaso) de las piletas deberá constituir una estructura capaz de absorber todos los estados de carga posible de los distintos niveles de agua. Será convenientemente impermeabilizada de manera tal que la única pérdida de agua sea por evaporación. -

d) Las paredes serán verticales, tanto ellas como el fondo estarán revestidas con material resistente a la acción de las sustancias químicas que se utilicen para el mantenimiento de la calidad del agua. Dicho revestimiento será de superficie lisa y de fácil limpieza, impermeable y de color claro, excepto las marcas de divisiones o andariveles que serán de los colores que se especifican más adelante para piletas a construirse, para las construidas con anterioridad, sólo se exigirá que sean perfectamente visibles. Las uniones entre los paramentos y entre éstos y el fondo de las piletas serán redondeados. Cuando los paramentos estén compuestos por piezas, las juntas entre las mismas serán llenas y alisadas. -

e) Los sectores donde la profundidad sea inferior a 1,80 metros el declive no será superior al 6%. -

f) Habrá una canaleta de derrame corrida en el muro cuyo borde distará 0,05 metros del nivel del agua de la pileta llena, de no menos de 0,15 metros de boca, de 0,12 de ancho y de 0,20 m. de profundidad, con drenajes distanciados entre sí a no más de 3 metros y con pendiente hacia ellos no menor del 2%. -

g) El borde de la canaleta de derrame deberá ser fácilmente aprehensible con la mano. La canaleta de derrame podrá ser reemplazada por limpiador de superficie (Skimmer) u otro sistema de probada eficacia. -

h) Las piletas de hasta 25 metros de longitud tendrán como mínimo 4 escalerillas de acceso, las que se ubicarán en las paredes laterales. Dos de ellas se ubicarán en la zona de mayor profundidad y los dos restantes en la zona de menos profundidad. -

i) Las piletas que superen esa longitud contarán además con dos escalerillas adicionales por cada 25 metros o fracción. Los escalones serán de materiales inoxidables y antideslizantes y en la parte superior, fuera del agua contarán con pasamanos fácilmente empuñables.-



j) Circundando a la pileta de natación se construirá una vereda de un ancho mínimo de 1.00 metro de material antideslizante y de fácil lavado con pendiente hacia los desagües, no inferior al 1,7%.-

k) En el recinto de la pileta habrá lavapies con ducha, de un metro de ancho por 2,00 metros de largo por 0,15 metros de profundidad. -

l) Las bocas de desagües de las piletas estarán cubiertas con rejillas aseguradas de tal modo que no puedan ser extraídas por los bañistas. Las bocas de circulación estarán distribuidas de forma tal que aseguren una cloración y circulación uniforme de toda la masa de agua. -

m) El agua proveniente de las piletas y/o piscinas, deberá ser absorbido dentro del predio donde se halle ubicado, no pudiendo los mismos ser volcados a la vía pública. -

n) Para las piletas y natatorios que se proyecten y construyan posteriormente a la fecha de vigencia de este Código se exigirá un sistema de tratamiento de filtrado previo del agua de vaciado, antes de ser arrojado en el predio para su absorción. -

- CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE

a) Los natatorios provistos de trampolines, plataformas de lanzamiento y toboganes, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado a lanzamiento:

| ALTURA | PROFUNDIDAD |
|------------------------|-------------|
| Trampolín 1 metro | 3,00 metros |
| Trampolín 3 metros | 3,50 metros |
| Plataforma 5 metros | 3,80 metros |
| Plataforma 7,50 metros | 4,20 metros |
| Plataforma 10 metros | 4,50 metros |
| Tobogán | 1,50 metros |

b) Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. -

c) Los trampolines y plataformas se ubicarán a una distancia mínima de 2,50 metros de las paredes laterales de la pileta y el extremo deberá sobresalir 1,50 metros del borde de ella y 0,75 metros de la plataforma o trampolín inmediato inferior. -



- d) Por encima de los trampolines habrá un espacio libre no inferior a 4,00 metros. Las plataformas estarán protegidas por una baranda en su parte posterior y laterales. -
- e) Los trampolines, toboganes y plataformas deberán mantenerse en perfectas condiciones de seguridad e higiene. En caso de tapizarlos se hará con materiales impermeables y antideslizantes. -
- f) Deberán poseer vestuarios cuya superficie será de 20% de la superficie de la pileta y el solárium si lo posee. Estos deberán estar separados por sexos, con piso de material antideslizante y de fácil lavado y con pendiente hacia los desagües. Los paramentos estarán revestidos de azulejos o similares hasta la altura de 2,00 metros. -
- g) Deberán contar con duchas separadas por sexos en una proporción de una cada 50,00 m², o fracción de la superficie del recinto de la pileta, requiriéndose como mínimo dos por cada sexo. Deberán estar provistos de agua caliente y fría con dispositivo mezclador. Estarán ubicados en locales independientes de los destinados al servicio sanitario y tendrán las mismas características constructivas que estos. -
- h) Todos los locales de los natatorios responderán en cuanto a iluminación, ventilación y demás características constructivas a las especificaciones correspondientes del presente Código. -
- i) Toda pileta deberá disponer de un sistema de recirculación con capacidad para circular el volumen total de agua en un tiempo máximo de ocho horas y estará compuesto como mínimo de trampa de pelos, equipo de bombeo filtro u otro sistema de probada eficacia. -
- j) Deberán señalizarse por medios bien visibles: I) La parte menos profunda. - II) La parte más profunda. - III) Los lugares donde el agua alcance profundidad de 1,40 mts. y 1,80 mts. se indicarán con números rojos y coincidente con los mismos se ubicarán bandas de color rojo de 0,10 mts. de ancho mínimo que abarque los paramentos y el piso. -
- k) Toda instalación eléctrica (tableros, artefactos de iluminación, etc.) deberá reunir las condiciones de seguridad que la Oficina Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano determine y deberán contar con equipos de prevención de accidentes eléctricos. -
- l) Los establecimientos habilitados con anterioridad a diciembre de 2000, deberán adaptarse a las disposiciones del presente Código, en un plazo máximo de dieciocho (18) meses. -



m) Cuando el Organismo Municipal de Contralor compruebe que se han violado disposiciones que ponga en peligro la seguridad y/o salubridad de los usuarios, podrán aplicar la clausura preventiva del establecimiento, girando las actuaciones a la Justicia Administrativa de Faltas. -

n) Se aplicará para natatorios o piscinas particulares de viviendas unifamiliares, únicamente el Art. 15.2.3. inc. a), m) y el Art. 15.2.4. inc. i). -

o) Todo natatorio Comercial Semipúblico, balneario y natatorio privado comercial, ubicados en lugares de acceso al público, inclusive los complejos residenciales privados, cuyo uso no se restringe a su exclusivo propietario y grupo familiar, deberá contar con la instalación de rejas circundantes de la pileta de natación de al menos noventa centímetros de altura (0,90 m), y deberán ser instaladas de tal manera que impida la posibilidad de que dichas rejas metálicas de malla cerrada o de barrotes (cuya distancia entre si no podrá ser superior a trece centímetros (13 cm)) pueda ser cruzada ni trepada por niños menores o con capacidades diferentes, y deberá asimismo contar con sistema de puerta de ingreso al natatorio con cierre de seguridad.-

p) Los propietarios de natatorios de acceso público general o restringido a los usuarios de dicho complejo deberán colocar un cartel indicador de que los menores de 12 años no podrán ingresar al natatorio sin la custodia de una persona mayor de 18 años que se responsabilice de su seguridad. -

-LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS QUE IMPLIQUEN USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE AL MISMO.-

A- Ámbito de Aplicación

La presente Normativa tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial ó uso asimilable al mismo, en todo el ámbito Municipal de la Localidad, ordenando, orientando y estimulando el asentamiento urbano, orientando y estipulando las actividades e inversiones del sector privado, sirviendo de base a la política promocional del sector público y optimizado la calidad de vida de la Localidad. -

B- Significado de Términos Técnicos



Entiéndase por "Uso del Suelo Industrial", el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- La producción de bienes, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas y la obtención de materia prima de carácter mineral. -
- El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento, en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material. -

Considerase Uso Asimilable al uso del suelo industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos, en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, etc.-

Se denomina "Uso del Suelo Industrial -o asimilable- Nuevo", el que se iniciare con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza. -

Se denomina "Uso del Suelo Industrial -o asimilable- Existente", el que, a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, se estuviera realizando en un inmueble determinado. -

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES EN FUNCIÓN DE SU IMPACTO AMBIENTAL. -

El uso del suelo industrial -o asimilable-, implica el desarrollo de actividades de las descritas en los Artículos ut supra, que, conforme a su impacto en el ambiente, se clasifican como sigue:

- a) Inocuas: Las que, por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatible con el resto de las actividades urbanas. -
- b) Tolerables: Las que, por su tipo, tamaño, y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles. -

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



c) Molestas: Las que, por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo. -

d) Nocivas: Las que, por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, prejuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno. -

e) Peligrosas, inflamables o explosivas: Las que, por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad. -

PATRONES QUE CARACTERIZAN LA ACTIVIDAD

Los establecimientos en que se desarrollan actividades de las reguladas en la presente Ordenanza, se caracterizarán por Patrones del modo que se establece a continuación:

1) Establecimientos Patrón I: Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos, las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en general en toda la trama urbanizada con los condicionamientos fijados en la presente. -

Las actividades de pequeña escala son tales como productos de panadería, tejidos de punto, orfebrería y joyería, etc.; podrán localizarse en forma restringida en los sectores urbanos con condiciones ambientales preservables y de uso netamente residencial de baja y media densidad. Asimismo, podrán localizarse en áreas de uso mixto, tales como el área Central de la ciudad y sus extensiones. -

2) Establecimientos Patrón II: Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que los del Patrón I, con uso intensivo del suelo. - Pueden ser considerados compatibles con los usos residenciales, pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas. Podrán localizarse en cualquier área urbana excepto las netamente residenciales del Patrón I.-

De acuerdo a su tipo y magnitud se subdividen en:

2.1) Establecimientos Patrón Ia: Actividades similares a las del Patrón Ia, en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otros, según se detalla en la

Santa Fe 179

(3521) 422263

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar



"Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en áreas de dominancia residencial de baja densidad de diferente antigüedad y conformación, de localización periférica en su mayoría. -

2.2) Establecimientos Patrón IIb: Actividades similares a las del Patrón IIa, en algunos casos con mayores superficies ocupadas e incorporación de otras, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en las áreas intermedias de dominancias residencial de mediana densidad. -

3) Establecimientos Patrón IIIa: Actividades que para su generación de molestias significativas en el entorno, son compatibles con los usos residenciales sólo asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Por sus requerimientos y magnitudes utilizan procesos de concentración y especialización. Podrán localizarse en áreas urbanas ligadas a condiciones de buena accesibilidad urbana y regional. Estas actividades son similares a las del Patrón IIa y IIb con significativo incremento de superficie ocupada y la incorporación de un conjunto de otras actividades, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en general en las áreas periféricas de ocupación relativamente reciente, con uso residencial de baja densidad. -

4) Establecimientos Patrón IV: Actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales.

Por estar ligadas estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad. Por su magnitud aprovechan de las económicas de escala de producción.

De acuerdo a su tipo y magnitud se subdividen en:

4.1) Establecimientos Patrón IVa: Actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales donde se admitirán sólo en forma condicionada usos residenciales. -

4.2) Establecimientos Patrón IVb: Actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales-rurales, permitiéndose los máximos valores de superficie para todo tipo de actividad (salvo la mencionadas en punto 5) y en



donde no se admitirá el uso residencial. En este Patrón, para algunas actividades se fija localización específica (ej.: curtiembres, fabricación de pasta de papel y destilación y fraccionamiento de alcoholes). -

5) Establecimientos Patrón V: Actividades que deberán necesariamente localizarse en áreas especialmente designadas, ya que corresponden a usos industriales -o asimilables- peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, en donde no se admitirá el uso residencial y se condicionarán otros usos. -

6) Establecimientos Patrón I.A.R. (Industria - Área Rural): Comprende a las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también en este Patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales. -

Corresponde a las actividades que podrán localizarse en las áreas de reserva para futuros Espacios Verdes. -

REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS PRODUCTIVOS

Delegase en el Departamento Ejecutivo Municipal la facultad de introducir incorporaciones de actividades al listado incluido en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones", cuando:

- a) Surgieren algunas de las mismas no previstas;
- b) que, aunque previstas se presentaren con características modales diversas a las contempladas; o
- c) que por adopción de tecnologías avanzadas o procesos productivos no previstos se haga necesaria su revisión e inclusión en otra y otras clasificaciones, por disminución o aumento del grado de incompatibilidad de los mismos con las Zonas en las que estuviere previsto el desarrollo de la actividad de que se trate. -

El Departamento Ejecutivo Municipal, establecerá por vía reglamentaria las exigencias y normas técnicas de funcionamiento a que deberá sujetarse cada actividad, según la zona, en relación a retiros especiales, controles a la agresión ambiental, controles de



edificios, exigencias de playas de cargas y descarga, estacionamiento vehicular, accesos y todo otro aspecto que se hiciera necesario regular para el correcto desarrollo de la actividad. -

EJECUCIONES ADMINISTRATIVAS:

Todo nuevo uso del suelo industrial -o asimilable-, o modificación de existente, deberá contar con visación previa de localización, la cual será o no otorgada según que la localización solicitada se encuentre conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza. Dicha visación deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación de establecimientos en los que se desarrollare alguna de las actividades reguladas en la presente. -

La solicitud de visación previa de localización deberá ser presentada ante la Secretaria Desarrollo Urbano, organismo de aplicación de la presente Ordenanza, acompañando:

a) Croquis de la planta industrial o edificio destinado a actividades de las reguladas en la presente norma, con indicación de sus instalaciones. -

b) Designación catastral de la o las parcelas en las que se localiza el establecimiento, con certificación de la oficina de catastro municipal. -

c) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, con indicación de:

1) Materias primas a emplear o depositar. -

2) Productos resultantes. -

3) Procedimientos a utilizar. -

4) Fuentes de energía a instalar. -

5) Cantidad de personas empleadas. -

6) Residuos y efluentes industriales que producirá, como asimismo su ulterior empleo, evacuación, eliminación y/o recuperación. -

7) Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo o en la atmósfera. -



8) Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por las condiciones de ambientes contaminados, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud, así como las medidas y elementos de protección adoptados. -

9) Equipos de protección contra riegos utilizados por la industria en sus instalaciones. -

10) Autorización anterior, si las hubiere, inscripciones en organismos fiscales municipales, provinciales o nacionales; constancias de impuestos al día. -

11) Planes de adecuación a la Ordenanza en el caso de establecimientos que no se encuadren en las pautas de los artículos anteriores. -

12) Toda documentación que la Secretaria de Desarrollo Urbano considere necesaria a los efectos del otorgamiento de la Prefactibilidad de Uso del Suelo.

La Prefactibilidad otorga la visación para iniciar los trámites en los diferentes organismos públicos y privados y caduca a los 6 meses de su emisión, pudiendo prorrogarse la misma siempre y cuando sea solicitada por el interesado con razones fundadas y conformidad de la municipalidad. El interesado deberá cumplimentar los trámites exigidos por el Código de Edificación de la Localidad, los organismos de aplicación de Recursos Hídricos, Ambiente, Vialidad, etc., provinciales, nacionales y privados que presten servicios en la Ciudad, agua, gas, energía, etc. Con la constancia respectiva de aprobación de los organismos antes citados, se aprobará el plano municipal y la documentación técnica anexa y se liquidarán los Derechos de Edificación conforme estipule la Tarifaria municipal vigente. Mientras dure el proceso de gestión de los trámites, el interesado no podrá iniciar tarea alguna en el predio, salvo los correspondientes a los estudios específicos que requieren los organismos técnicos como estudio de suelo, nivelación, exploración acuíferos, etc.

Obtenido el certificado final de obra, previa inscripción del establecimiento en la Oficina de Rentas Municipal, se otorgará el correspondiente certificado habilitante a los fines del comienzo de funcionamiento del establecimiento, previa inspección y siempre que cumplimente con las demás Ordenanzas en vigencia. -

La habilitación de la obra/s se efectuará una vez cumplimentadas todos los requisitos que establecen la Oficina de Rentas, bromatología y seguridad, como aprobación de bomberos, seguridad e higiene, etc.



Otorgada la Prefactibilidad de localización, el solicitante tendrá el plazo de un (1) año para producir la localización efectiva y dar comienzo a la actividad. - De no ser así caduca automáticamente, debiendo ser nuevamente tramitada. En el caso de tratarse de otorgamiento de autorización de localización para el desarrollo de actividades en establecimientos aún no edificados, sus titulares deberán dar comienzo a las obras dentro del plazo de un año, debiendo certificarse dicho hecho por la Municipalidad. En caso contrario, se producirá la caducidad de la autorización, como asimismo en el caso de que las obras no concluyeren dentro del plazo de un (1) año a contar desde la certificación municipal, de comienzo de las mismas. No obstante, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá ampliar este último plazo, tomando en consideración la complejidad tecnológica del proyecto y montos de inversión. -

Capítulo XVI

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo 16.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

16.1.- APLICABILIDAD

La presente Ordenanza entrará en vigencia el primero de enero del año dos mil veinte. Desde la sanción y promulgación de la misma, hasta su entrada plena en vigencia, el DEM deberá realizar la difusión de la presente y capacitar a los actores vinculados a la misma..-

16.2.- PROYECTOS APROBADO

Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el punto anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de 12 (doce) meses para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada a los fines del plazo establecido cuando se hayan materializado como mínimo el 50% de las obras completas de cimentación para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra, bajo firma de profesional responsable. Asimismo, se contará con un plazo máximo de finalización de obra de 10 (diez) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza. -



16.3.- PLANES DE VIVIENDA

En el caso de planes de vivienda, el plazo establecido en el punto 16.2. de la presente se ampliará a 24 (veinticuatro) meses. -

16.4. CÓMPUTO DE PLAZOS

Todos los plazos a que hace referencia, serán computados a partir de la entrada en vigencia el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, a todos los efectos. -

1.5 - AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Cuando se mencione en el presente Código con determinada nominación, **Secretaría de Desarrollo Urbano**, y la misma pudiese cambiar de nominación, se debe entender siempre, que será la máxima Autoridad de Aplicación (D.E.M.) la que en última instancia resolverá sobre el tema en cuestión, si así el caso lo exigiera.

- GRÁFICOS Y ANEXOS

Son aprobados los gráficos aclaratorios y ejemplificaciones contenidos en los Anexos, los que a todos sus efectos forman parte de la presente Ordenanza de Código de Edificación. -

- DEROGACIÓN DE OTRAS DISPOSICIONES.-

Quedan derogadas todas las disposiciones normativas que se opongan al presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta aplicación de la presente Ordenanza en un plazo de 180 (ciento ochenta) días de aprobada la presente. Hasta tanto la misma sea reglamentada, serán de aplicación de manera complementaria las disposiciones de la Ordenanza vigente, que no se le opongan, cesando automáticamente dicha aplicabilidad en el momento de entrar en vigencia la correspondiente reglamentación. -

- RESTRICCIÓN PARA PARA LA DENSIFICACIÓN URBANA EN ÁREAS SIN CLOACAS

En virtud de la falta de red y planta de tratamiento de los líquidos cloacales en la Ciudad, no se aplicarán los nuevos factores de ocupación de suelo – FOS, total de





terreno FOT y alturas superiores a las existentes hasta tanto no se ejecute la cloaca máxima y planta de tratamiento para la Ciudad o que los emprendedores realicen las obras necesarias requeridas, prohibiéndose la disposición final de los líquidos cloacales a cámara y pozo, como se realiza actualmente.

17.- Quedan prohibidas las instalaciones de antenas y/o torres metálicas de soporte para sistemas de telecomunicaciones, salvo expresa autorización del DEM., para lo cual deberá regirse por Ordenanza específica que regule la instalaciones de las mismas.-

Santa Fe 179



(3521) 422263




www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar





ANEXO I

ZONA INDUSTRIAL

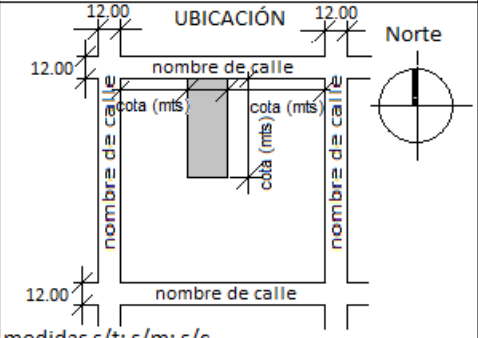
Santa Fe 179 

(3521) 422263 

www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar 

ANEXO II

MODELO CARÁTULA REGLAMENTARIA

| | | | | | | | | | |
|----|---|------------|---------|------------|---|-------------|---|---------------|-----|
| | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 70 | | |
| 15 | Parcelas Urbanas | CIRC. | SECC. | MANZ. | PARC. | P.H. | Nº de Propiedad: | | |
| 15 | Parcelas Suburbanas | CIRC. | SECC. | HOJA | PARC. | | Manz.Of.: Parc. Of.: | | |
| 40 | Tipología: (Vivienda Unifamiliar, Viv. Colectiva, Salon Comercial, Taller, Oficinas, ...etc) Obra Propiedad de: JUAN PEREZ | | | | | | | | |
| | Calle: | | Barrio: | | Ciudad: | | Escala: 1:100 | | |
| | | | 85 | | | 105 | | | |
| 35 | Sup. Terreno s/t; s/m; s/c | | | | | m2. | Firma Propietario Firma Proyectista (o Relevador) Firma Cond. Técnico | | |
| | Sup. Cub. Aprobada | | | | | m2. | | | |
| | Sup. Cub. Relevada | | | | | m2. | | | |
| | Sup. Cub. Proyectada | | | | | m2. | | | |
| | Sup. Cub. F.L.M. | | | | | m2. | | | |
| | Sup. Semicubierta | | | | | m2. | | | |
| | Sup. Cub. Total | | | | | m2. | | | |
| | Sup. Libre | | | | | m2. | | | |
| 65 |  | | | | Firma Proyectista (o Relevador) sello sello | | 100 | | |
| | medidas s/t; s/m; s/c | | | | | | | | |
| | | Calle: uno | | Calle: dos | | Calle: tres | | Calle: cuatro | |
| | | s/c | s/m | s/c | s/m | s/c | s/m | s/c | s/m |
| | Ancho de Calle | | | | | | | | |
| | Ancho de Calzada | | | | | | | | |
| | Ancho de Vereda propia | | | | | | | | |
| | Ancho de Vereda opuesta | | | | | | | | |
| | Pavimento | 60 | 17 | 17 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| 20 | Observaciones: PROYECTO - COND. TECNICA, RELEVAMIENTO, (lo que corresponda) Consignar antigüedad de obras relevadas, el nº de expte. de sup. Aprobadas, la nota: "Cumple con norma antisísmica ley nº 6138." | | | | | | | | |
| 60 | Fecha de presentacion | | | | | | | | |





ORDENANZA N° 2946

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE DEAN FUNES, SANCIONA CON
FUERZA DE

ORDENANZA:

Artículo 1°.-DEJASE sin efecto los puntos de la Ordenanza N° 2927/2019 Código de Edificación y Urbanización que a continuación se detallan:

* Artículo 4.2

4.2.1

4.3

*Artículo 5.1.2

*Artículo 8.8

*Artículo 9.7.2

9.8

9.9

*Capítulo 10

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar





Artículo 2°.- ESTABLECESE que los mencionados puntos correspondientes a la zonificación serán reincorporados al Código de Edificación una vez que el Plano de Zonificación sea confeccionado y aprobado por el Concejo Deliberante de la ciudad de Deán Funes.-

Artículo 3°- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-

DADA EN LA ASAMBLEA LEGISLATIVA, A VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.-

AMALIA PAOLA CEBALLOS

SECRETARIA LEGISLATIVA

CONCEJO DELIBERANTE

LIC. VERONICA TOMALINO

PRESIDENTE

CONCEJO DELIBERANTE

Santa Fe 179



(3521) 422263



www.concejodeliberantedeanfunes.gob.ar

