Propiedad Intelectual Nº 187332

B O L E T I N O F I C I A L

Provincia de La Pampa

REPUBLICA ARGENTINA

Gobernador: .....Ing° Carlos Alberto **VERNA**
Vice-Gobernador:..... Prof. Norma Haydee **DURANGO**
Ministro de Gobierno, Justicia y Seguridad: .....Dr. Rodolfo Mauricio **GAZIA**
Ministro de Bienestar Social: .....Sr. Sergio Raúl **ZILIOTTO**
Ministro de Cultura y Educación:.....Prof. María de los Angeles **ZAMORA**
Ministro de la Producción: .....Dr. Ricardo Horacio **MORALEJO**
Ministro de Hacienda y Finanzas:.....C.P.N. Ernesto Osvaldo **FRANCO**
Ministro de Obras y Servicios Públicos.....Ing° Julio Néstor **BARGERO**
Secretario General de la Gobernación:..... Ing° Juan Ramón **GARAY**
Secretario de Asuntos Municipales.....Sr. Rodolfo **CALVO**
Secretario Recursos Hídricos..... Sr. Juan Pablo **MORISOLI**
Secretario de Derechos Humanos……....……Sr. Héctor Rubén **FUNES**
Asesor Letrado de Gobierno:..... Dr. Raúl Omar Osvaldo **ARAGONES**
Fiscal de Estado: .....Dr. José Alejandro **VANINI**

Dirección: Sarmiento Nº 335 Telefax 02954- 436323 www.lapampa.gov.ar
AÑO LIII - Nº 2703 SANTA ROSA, 29 de Septiembre de 2006.-

SEPARATA
BOLETIN OFICIAL N° 2703

DECRETO N° 2185

CODIGO URBANO-AMBIENTAL Y PARA LA EDIFICACION EN CASA DE PIEDRA

DECRETO N° 2185

Santa Rosa, 26 de Septiembre de 2006

VISTO:

El Expediente N° 10668/06, caratulado "SECRETARIA GENERAL DE LA GOBERNACION S/ CODIGO URBANO AMBIENTAL Y PARA LA EDIFICACION EN CASA DE PIEDRA"; y

CONSIDERANDO:

Que, a fojas 2 del citado expediente el Delegado Organizador de la Comuna Casa de Piedra remite, el proyecto de Código Urbano-Ambiental y para la Edificación en Casa de Piedra;

Que, a fojas 96, a través de la Resolución N° 344/2006, el Consejo de Obras Públicas resuelva aconsejar se apruebe lo actuado por el Ente Comunal Casa de Piedra, y en consecuencia el Código Urbano-Ambiental y para la Edificación en Casa de Piedra, sugiriendo que en el mismo se prevea el sistema de evacuación de desagües cloacales de todas las edificaciones que se construyan en la localidad;

Que, a fojas 100/204 obra el mencionado proyecto de Código Urbano-Ambiental y para la Edificación en Casa de Piedra -con las modificaciones sugeridas por el Consejo de Obras Públicas, en el cual se incluyan las normas administrativas, urbanísticas, de edificación y ambientales cuya finalidad es encauzar el desarrollo físico de la urbanización y su entorno inmediato, como la de preservar las condiciones ambientales;

Que, el artículo 5° inciso IV de la Ley N° 2112 faculta al Poder Ejecutivo Provincial a dictar el Código Urbanístico de la Comuna Casa de Piedra;

Que, en consecuencia corresponde emitir la medida legal pertinente.

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA

Artículo 1°.- Ratifícase lo actuado por el Delegado Organizador de la Comuna Casa de Piedra, y en consecuencia, de acuerdo a las facultades conferidas por el artículo 5° inciso IV de la Ley N° 2112, apruébase el Código Urbano-Ambiental y para la Edificación en Casa de Piedra, obrante a fojas 100/204 del Expediente N° 10668/06, que forma parte integrante del presente.

Artículo 2°.- El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 3°.- Dése al Registro Oficial y al Boletín Oficial, comuníquese, publíquese y pase a la Comuna Casa de Piedra.-

Ing°. Carlos Alberto VERNA, Gobernador de La Pampa - Ing°. Julio BARGERO, Ministro de Obras y Servicios Públicos.-

ENTE COMUNAL CASA DE PIEDRA

AREA PRIORITARIA URBANA

CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

La propuesta para la formalización del Plan de Ordenamiento Ambiental, sobre el Área Prioritaria de Villa Casa de Piedra tiene por finalidad, encauzar el desarrollo físico de la urbanización y su entorno inmediato, como la de preservar las condiciones ambientales mediante el dictado de normativas Administrativas, Urbanísticas, de Edificación y Ambientales que se adecuen a las condiciones actuales del medio físico existentes.

El carácter protagónico del emprendimiento propone a la localización urbana un rol con una fuerte impronta de carácter turístico, teniendo como objetivo básico, la percepción y goce de las virtudes de la naturaleza por el hombre, familiarizado a través de un equilibrado control del Uso, Ocupación e Intervención de la tierra, preservar las condiciones que permitieron la existencia y desarrollo de las aptitudes naturales actuales, a partir de la conservación de un espacio natural en el área costera del lago que formó la presa Casa de Piedra, constituyendo un modelo de solución micro urbana a la manera de un Proyecto Puntual Prototípico.

La Villa como propuesta, considera prioritario atender y llevar adelante:

- **Principios Ecológicos,**
- **Valorizar los Recursos Naturales y;**
- **Potencializar la Oferta Turística.**

Todos estos valores en un todo integrado y planificado, como ejemplo de que la preservación y el control ambiental, no necesariamente deben coartar la acción del desarrollo, sino potencializando debidamente los recursos latentes detectados. Asimismo incrementar la oferta turística en la Región Patagónica, fortaleciendo así, su carácter como Centro Prestador de Servicios aportando así la más significativa área turística de la Provincia de La Pampa.

1.1. Formulación del Plan de Ordenamiento

La definición del Plan, se basa en criterios que condicionan la estructura físico-urbana del emprendimiento en el espacio del ejido urbano**,** para ello, el esquema básico del Plan de Ordenamiento responde a las siguientes premisas:

a) Limitación al criterio extensivo de las plantas urbanas.
b) Determinación de áreas urbanas y rurales, que implican factores de ocupación asociados a usos permitidos discriminados.
c) Localización de actividades en función de Usos Compatibles, graduadas según parámetros para los casos de usos conflictivos.
d) Completamiento de redes de servicios de infraestructura básica y equipamiento urbano, concordantemente con la incorporación de nuevas parcelas al uso urbano.
e) Creación de un Área de Uso Específico, para aquellas actividades requeridas (servicios de ruta y a la producción), en razón de su incompatibilidad con la propuesta del emprendimiento.

Con relación a la propuesta de diseño, se mantiene la jerarquización de vías adoptada en el Proyecto Urbano, ya que el mismo asociado a la zonificación en áreas de usos compatibles, determinan el mejor aprovechamiento del uso del suelo, en función a que la estructura urbana propuesta para la Villa, a través de la jerarquización de sus tres vías: de Servicio, Principal y Costera, tienen por finalidad el logro del uso racional del suelo y la preservación del recurso escénico de la zona.
Como se menciona más arriba, cabe consignar que existen otros usos o actividades, especialmente señalados que por sus características, solo serán permitidos en el área destinada y designada contigua al Área Prioritaria**,** designada como Área de Servicios y Apoyos de Producción.

En consecuencia, la adopción del Plan, promueve un proceso de densificación de áreas en condiciones de ocupación adecuadas; acompañado de los servicios básicos y el equipamiento urbano, más adelante señaladas, a efectos de lograr que el emprendimiento sea apto para cumplir con los objetivos trazados, bajo buenas condiciones de habitabilidad y donde las facilidades para la dotación de los servicios y equipamientos se verifiquen con niveles razonables de economía.

El espacio de implantación del Area Prioritaria para esta primera etapa, ha sido dividido en TRES (3) grandes zonas a saber:

- Residencial y Servicios.
- Eje Institucional.
- Esparcimiento y Tiempo Libre.

Residencial y Servicios

Carácter: Espacio destinado exclusivamente para viviendas unifamiliares permanentes o de temporada, locales para comercios minoristas, espacios verdes para recreación y esparcimiento libre.

Eje Institucional

Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento administrativo e institucional a escala local.

Esparcimiento y Tiempo Libre

Carácter: Se destinará específicamente a aquellos usos propios de la actividad turística, recreativa, de esparcimiento y deportiva.

ENTE COMUNAL CASA DE PIEDRA

AREA PRIORITARIA URBANA

CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

INDICE

CAPITULO II

2. NORMAS AMBIENTALES

2.1. USOS DEL SUELO

2.2. OCUPACIÓN, SUBDIVISIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO.

2.3. EJIDO COMUNAL

2.3.1. AREA PRIORITARIA:
2.3.1.1. Zona APU
- Subzona APU - 1. (Residencial y Servicios).
- Subzona APU - 2. (Eje Institucional).
- Subzona APU - 3. (Esparcimiento y Tiempo Libre).

2.4. AREA DE SERVICIOS Y APOYO DE PRODUCCION:
2.4.1. Zona ASPU - 1.
- Subzona ASPU – 1. Productiva y de Residencia.

2.5. DE LA DENSIDAD DE LA OCUPACIÓN.
2.5.1. Coeficientes.

2.6. DE LA SUBDIVISIÓN EL SUELO

2.7. DE LA INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO.

ENTE COMUNAL CASA DE PIEDRA
AREA PRIORITARIA URBANA
CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

CAPITULO II

2. NORMAS AMBIENTALES

2.1. Usos del Suelo

Denominase **Uso del Suelo** a la actividad o actividades a localizarse en el suelo del Ejido Urbano dentro del Area Prioritaria Villa Casa de Piedra, correspondiendo estos a:

- **Usos Conformes,** a aquellos de equipamiento que se consideran necesarios para el desarrollo de las actividades.

- **Usos Compatibles,** a aquellos que sin ser complementarios pueden aceptarse en el Area Prioritaria, siempre y cuando no afecten los usos predominantes.

- **Usos No Conformes,** aquellos que por no ser compatibles, ni complementarios, no pueden localizarse en ninguna de las TRES (3) zonas.

2.2. Ocupación, Subdivisión y Equipamiento del Suelo

Se denominara Uso del Suelo a los efectos del presente Código, al destino establecido para el mismo con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en el Ejido Comunal sobre ambas Áreas.

En el ordenamiento del Ejido Comunal, se discriminara el uso de la tierra, en Usos Urbanos y Rurales. Se consideran Usos Urbanos, a todos aquellos relacionados principalmente con la residencia, actividades comerciales, de servicio, de esparcimiento y turismo. Se consideran Usos Rurales a los relacionados principalmente con la producción agropecuaria, forestal y minera. La pesca sin estar debidamente enunciada, se considerará incluida dentro de las actividades de esparcimiento y turismo.

Para su afectación definitiva se ha designado a cada zona usos determinados.
En ese sentido se clasificará el área urbana, según los siguientes conceptos:

1. Tipo de uso del suelo.
2. Delimitación.
3. Subdivisión.
4. Tipología Edilicia:
   Extensión de ocupación del suelo (FOS)
   Intención de ocupación (FOT y densidad)
5. Infraestructura de servicios y equipamiento urbano.

En cada una de las zonas del Ejido Comunal, se permitirán usos compatibles, salvo los molestos, nocivos o peligrosos que se ubicaran en una zona determinada y especial**,** para los cuales el Area de Servicios y Apoyos de Producción, es el previsto para estas localizaciones.
Asignados los usos, se establecerán las actividades brutas promedio para las mismas.

2.3. EJIDO COMUNAL

2.3.1. Area Prioritaria
2.3.1.1. Zona APU

- Subzona APU - 1. (Residencial y Servicios).
- Subzona APU - 2. (Eje Institucional).
- Subzona APU - 3. (Esparcimiento y Tiempo Libre).

Subzona APU - 1. Residencial y Servicios

Carácter: Espacio destinado exclusivamente para viviendas unifamiliares permanentes o de temporada a razón de una sola unidad de vivienda por parcela, locales para comercios minoristas, supermercado y de artesanías regionales sobre galería comercial, espacio verde para recreación y esparcimiento libre. Se incluye la localización de un sector donde se emplazarán edificios educativos de enseñanza. Sobre la parcela Nº 16 podrá albergar grupos de unidades habitacionales (cabañas y bungalow), para descanso o uso de temporada.

Delimitación: comprende las manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 16. Está proyectada una zona de ampliación y reserva sobre la parcela 24, la que será utilizada en caso de expansión del Area Prioritaria y como zona de uso exclusivo.

Subdivisión: no se admitirá divisiones de los lotes que figuran en el Plano Catastral AP001-01.

Tipología Edilicia: deberán tener en cuenta los retiros respecto de los lados del lote, de acuerdo al siguiente enunciado:
Sobre Línea Municipal 30% sobre la longitud del lote.
Sobre fondo de parcela 20% de la longitud del lote.
Sobre ejes medianeros 20% del ancho del lote, hacia cada lado.
Dentro de las zonas de retiro, no se permitirá ejecutar ningún tipo de construcción; no se podrán talar especies arbóreas o arbustivas autóctonas, como tampoco la forestación con especies foráneas, a excepción de las destinadas a cercos vivos. En ese sentido no se permitirá el retiro de especies que fueran afectadas por el trazado de cercos vivos limítrofes. En estos casos se modificará el trazado del cerco por uno que respete y al mismo tiempo, permita poner en valor la especie original autóctona. La nueva traza deberá tener en cuenta la localización de las raíces de la especie, evitando ser dañadas con la construcción de la edificación de los cercos artísticos y/o vivos. En lo relativo a la propuesta de arquitectura, esta quedará a criterio del proyectista, salvo las indicaciones de este Código.

Altura: la altura máxima de edificación, será la de planta baja y un nivel superior. Se podrá agregar un ático bajo cubierta.

Usos: los que a continuación se detallan:

Viviendas Unifamiliares de uso permanente; Viviendas Unifamiliares de uso temporario; Gastronomía; Supermercado; Locales Comerciales; Locales de Artesanías; Locales de Productos Regionales; Edificios Escolares y Sum; Espacios de Recreación y Esparcimiento.

Subzona APU – 2. Eje Institucional

Carácter: espacio destinado a la localización del equipamiento administrativo e institucional a escala local.

Delimitación: comprende las manzanas 15 y 15 a.

Subdivisión: no se admitirá divisiones de los lotes que figuran en el Plano Catastral AP001-01.

Tipología Edilicia: deberán tener en cuenta los retiros respecto de los lados del lote, de acuerdo al siguiente enunciado:
Sobre Línea Municipal 10% de la longitud del lote.
No se consideran otros retiros por no presentar subdivisión las parcelas donde se asentarán.
Dentro de las zonas de retiro no se permitirá ejecutar ningún tipo de construcción, no se podrán talar especies arbóreas o arbustivas autóctonas, como tampoco la forestación con especies foráneas, a excepción de las destinadas a cercos vivos. En ese sentido no se permitirá el retiro de especies que fueran afectadas por el trazado de cercos limítrofes. En estos casos se modificará el trazado del cerco por uno que respete y al mismo tiempo, permita poner en valor la especie original autóctona. La nueva traza deberá tener en cuenta la localización de las raíces de la especie, evitando ser dañadas con la construcción y/o traza de cercos artísticos y/o vivos. En lo relativo a la propuesta de arquitectura, esta quedará a criterio del proyectista, salvo las indicaciones de este Código.

Altura: la altura máxima de edificación, será la de planta baja y un nivel superior.

Usos: los que a continuación se detallan:
Administración Pública (oficinas con y sin atención al público; de organismos descentralizados; correos y teléfonos públicos; biblioteca y cultura; radio y televisión; salud; seguridad y defensa)

Subzona APU – 3. Esparcimiento y Tiempo Libre

Delimitación: comprende las manzanas 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24.

Subdivisión: no se admitirá divisiones de los lotes que figuran en el Plano Catastral AP001-01.

Tipología Edilicia: deberán tener en cuenta los retiros respecto de los lados del lote, de acuerdo al siguiente enunciado:
Sobre Línea Municipal 10% de la longitud del lote.
Sobre fondo de parcela 20% de la longitud del lote.
Sobre ejes medianeros 20% del ancho del lote, hacia cada lado.
Dentro de las zonas de retiro no se permitirá ejecutar ningún tipo de construcción, no se podrán talar especies arbóreas o arbustivas autóctonas, como tampoco la forestación con especies foráneas, a excepción de las destinadas a cercos vivos En ese sentido no se permitirá el retiro de especies que fueran afectadas por el trazado de cercos limítrofes. En estos casos se modificará el trazado del cerco por uno que respete y al mismo tiempo, permita poner en valor la especie original autóctona. La nueva traza deberá tener en cuenta la localización de las raíces de la especie, evitando ser dañadas con la construcción y/o traza de cercos artísticos y/o vivos. En lo relativo a la propuesta de arquitectura, quedará a criterio del proyectista, salvo las indicaciones de este Código.

Altura: la altura máxima de edificación, será la de planta baja y ocho niveles superiores. No serán considerados niveles a aquellos destinados a servicios y depósitos.

Usos: los que a continuación se detallan:
Hotelería y Gastronomía; Clubes Náuticos; Clubes Deportivos; Centro Comercial; Campo de Golf;
Carácter: Se destinará específicamente a aquellos usos propios de la actividad turística, recreativa, de esparcimiento y deportiva.

2.4. AREA DE SERVICIOS Y APOYO DE PRODUCCION:
2.4.1. Zona ASU - 1

❖ Subzona ASPU – 1. Productiva y de Residencia.

Subzona ASPU - 1. Productiva y de Residencia

Carácter: Espacio destinado exclusivamente para viviendas unifamiliares permanentes o para estancia del productor, a razón de una sola unidad de vivienda por unidad productiva, chacras y/o fincas de producción fruti hortícola, ganadera y avícola; locales para comercios mayoristas; espacio verde para recreación y esparcimiento; talleres en todos los tipos para servicios al productor y al viajero; galpones y depósitos de empaque. Se prevé localización para edificios educativos de enseñanza.

Delimitación: comprende las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

Subdivisión: no se admitirá divisiones de los lotes que figuran en el Plano Catastral ASAP002-06.

Tipología Edilicia: No necesariamente se deberán tomar en cuenta los retiros respecto de los lados del lote. Existirá amplitud de criterios en cuanto a la propuesta arquitectónica a llevar adelante. En cambio se deberán respetar las Normas emanadas del presente Código de Edificación.

Altura: la altura máxima de edificación, será la de planta baja y un nivel superior.

Usos: los que a continuación se detallan:

Viviendas Unifamiliares; Locales Comerciales; Edificios Escolares; Espacios de Recreación y Esparcimiento; Talleres; Galpones y Depósitos; Chacras y Fincas.

2.5. DE LA DENSIDAD DE LA OCUPACIÓN

En cada una de las zonas, la edificación, está regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista, para lo cual**,** se emplearan coeficientes que representen la relación Población-Suelo.

Denomínase Factor de Ocupación Total (FOT), al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela, para obtener la superficie cubierta máxima edificable.

Denomínase Factor de Ocupación del Suelo (FOS), a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas y semicubiertas de cada planta, ubicadas por encima del nivel de la vereda, incluyendo espesores de muro.

2.5.1. Coeficientes

El Plan de Ordenamiento, establece para cada zona, los máximos factores de Ocupación Total (FOT) y de Ocupación del Suelo (FOS) en función de los usos permitidos.

- Los valores FOT, para lotes de hasta DOS (2.000 m2) mil metros cuadrados, serán como máximo los siguientes:
  Uso residencial, Uso comercial y Otros usos, de 0,30.

- Los valores FOT, para lotes de más de DOS (2.000 m2) mil metros cuadrados, serán como máximo los siguientes:
  Uso residencial, Uso comercial y Otros usos, de 0,24.

- Los valores FOS no podrán superar para todos los casos al 0,65%.

- No se permitirá el patio interno como medio de iluminación y ventilación.

2.6. DE LA SUBDIVISIÓN EL SUELO

Las Normas Comunales sobre subdivisión catastral, no podrán establecer ni autorizar dimensiones inferiores a los que con carácter general han sido establecidos en el proyecto de parcelamiento sobre el Area Prioritaria de Villa Casa de Piedra, de la cual el proyecto de subdivisión y parcelamiento forma parte como Anexo (Plano AP 001-01 CFI y Plano ASAP 002-06 DGC).

2.7. DE LA INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

Las áreas o zonas que deban originarse, como consecuencia de la ampliación o reestructuración, tanto del Area Prioritaria como del Area de Servicios y Apoyo de Producción, podrán habilitarse solo después que se haya completado la Infraestructura y la Instalación de Servicios Esenciales fijados para el caso y verificado su correcto funcionamiento.
A estos efectos, se considera Infraestructura y Servicios Esenciales:

- Agua corriente,
- Saneamiento,
- Energía Eléctrica,
- Alumbrado Publico,
- Cordón Cuneta; y
- Desagües Pluviales.

AREA PRIORITARIA URBANA

CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

INDICE

CAPITULO III

3. REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN Y URBANISTICO
(NORMAS ADMINISTRATIVAS)

3.1. CONDICIONES GENERALES

3.2. DESTINOS DE LAS CONSTRUCCIONES
- Trabajos que requieren Permiso de Obra.
- Trabajos que requieren Aviso de Obra.

3.3. APROBACIÓN DE PROYECTO.
3.3.1. Documentación.
3.3.2. Plazos.
3.3.3. Obras Complementarias y En Etapas.
3.3.4. Situaciones No Previstas.

ENTE COMUNAL CASA DE PIEDRA
AREA PRIORITARIA URBANA

CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

CAPITULO III

3. REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN Y URBANISTICO
(NORMAS ADMINISTRATIVAS)

3.1. Condiciones generales

A efectos de asegurar que todas las construcciones que se realicen en el emprendimiento, mantengan el nivel residencial programado y no afecten el proyecto urbanístico, arquitectónico y ecológico original, todas las áreas deberán ajustarse a las disposiciones emanadas del Reglamento Interno y de este Código.

Las disposiciones de este Código, alcanzan y rigen todos los temas relacionados directa e indirectamente con el uso del suelo, los edificios, estructuras, instalaciones, materiales y todos aquellos aspectos que tengan relación con el proyecto urbanístico-arquitectónico y ecológico del conjunto y su uso, en las dos grandes áreas (APU y ASPU), en que se ha dividido el total del emprendimiento.

Las disposiciones emanadas de este Código, prevalecen incluso, sobre planos aprobados por organismos oficiales. Su objeto es el de regular las condiciones y demás aspectos atinentes a las construcciones que se erijan en las DOS (2) áreas de Villa Casa de Piedra.

Todos los propietarios, usuarios, profesionales y empresas, comprendidos en los Alcances de este Código conocen este Código y quedan obligados a cumplirlo.

3.2. DESTINOS DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones autorizadas por el Ente Comunal, serán destinadas a viviendas unifamiliares permanentes y/o transitorias, restaurantes, locales comerciales, servicios al turista y/o habitantes locales, hoteles, campos deportivos. No podrán establecerse aquellos usos no previstos en el Capítulo II, Artículo 2.3, industrias, servicios al agro y la producción, etc. en la zona designada como Ejido APU (Area

Prioritaria Urbana), en cambio podrán autorizarse y establecerse estas instalaciones, en la zona designada como Ejido ASPU (Area de Servicios y Apoyo de Producción).

Trabajos que requieren Permiso de Obra

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación, requieren el permiso correspondiente, cuya solicitud se efectuará en las condiciones que fija el presente Código:

1. Construcción de nuevos edificios.
2. Ampliación, refacción o modificación de lo ejecutado.
3. Cerrar, abrir o modificar vanos en la/s fachada/s principal/es.
4. Cerrar el frente, elevando muros.
5. Cambiar la estructura de techos y sus cubiertas.
6. Desmontar, excavar terrenos y abrir drenes.
7. Efectuar demoliciones.
8. Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas e inflamables.
9. Instalar vidrieras, toldos, carteleras y anuncios que requieran estructuras y que por sus dimensiones y aspectos afecten la estética.
10. Terraplenar y rellenar terrenos.

Toda documentación de construcción, cuya finalidad sea la prestación de servicios turísticos de alojamiento, deberá cumplimentar también con la reglamentación vigente de la Subsecretaría de Turismo de la provincia de La Pampa.

Trabajos que requieren Aviso de Obra

1. Ejecutar solados exteriores.
2. Ejecutar o modificar revestimientos o revoques exteriores.
3. Refaccionar y modificar el cordón cuneta.
4. Construir aceras.
5. Cambiar el material de la cubierta de techos.
6. Limpiar o pintar fachadas.
7. Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes que no sean de fachadas principales.
8. Ejecutar trabajos que no requieren permiso, cuya realización demande la colocación de valla provisoria.
9. Ocupar la acera con materiales.

3.3. APROBACIÓN DEL PROYECTO

Todo proyecto de edificación y obras anexas a realizar, deberá ser visado y aprobado por el Ente Comunal, como paso previo al trámite final de visación por parte del Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de la provincia de La Pampa.
La existencia de determinado tipo de construcción en el emprendimiento no podrá ser invocada como precedente. Para evitar todo tipo de inconvenientes y gastos innecesarios, el propietario podrá efectuar la consulta previa al Ente Comunal.

3.3.1. Documentación

El propietario y profesional interviniente en el proyecto de edificación, deberán previo a la “aprobación oficial final”, presentar la documentación correspondiente ajustada a las disposiciones de este Código, en oficinas administrativas del Ente Comunal quien deberá efectuar su evaluación.

3.3.2. Plazos

Dentro de los QUINCE (15) días posteriores a su presentación se emitirá dictamen si el proyecto se ajusta a las estipulaciones del presente Código y del Reglamento Interno, procediendo a dar la conformidad correspondiente para la tramitación oficial final.
En caso de no ajustarse el proyecto a las normas de este Código y del Reglamento Interno, se formulará por escrito las observaciones correspondientes a efectos que los responsables puedan introducir las modificaciones correspondientes y efectuar así una nueva presentación.
Las autorizaciones otorgadas, en todos los casos, serán siempre previas a la iniciación de las obras y tendrán validez por hasta UNO (1) año, constados desde la fecha de aprobación previa.

3.3.3. Obras complementarias y en etapas

Si la construcción y aprobación se realizara en etapas, es indispensable la aprobación del conjunto del proyecto por parte del Ente Comunal, donde la vivienda y/o el edificio, es la parte principal de la construcción de cada una de las parcelas.
Natatorios se podrán construir, guardando una distancia mínima de CINCO (5,00 m) metros de ejes medianeros, frentes y/o fondos.
Quinchos y parrillas, deberán respetar las normas establecidas en este Código y el Reglamento Interno, para viviendas en cuanto a calidad de construcción. Cuando se habiliten como primera etapa de obra deberán contar con los servicios sanitarios indefectiblemente.

Proyecto de ampliación: Toda ampliación de obra o modificación a los planos originales deberá ser visado por el Ente Comunal, debiéndose llevar adelante los mismos pasos previos indicados en Apartado 3.3.1.

3.3.4. Situaciones no previstas

Cualquier situación no contemplada en este Código, deberá ser elevada en consulta ante el Ente Comunal, quien tendrá en cuenta las normativas aquí citadas o en su defecto, tomará como referencia las normativas y referencias emanadas del Código de Edificación para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para todos aquellos casos no contemplados.

ENTE COMUNAL CASA DE PIEDRA
AREA PRIORITARIA URBANA

CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

CAPITULO IV

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

TÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES
1.1. NORMAS
1.1.1. Ámbito de Aplicación
1.1.2. Bienes objetos de la regulación
1.1.3. Derogación de Normas
1.1.4. Incorporación de modificaciones y ordenamiento del texto del Código

1.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN
1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS
1.3.1. Relativos al terreno
1.3.2. Relativos al uso
1.3.3. Relativos al tejido urbano

1.4. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

TÍTULO 2: PROPUESTAS DE APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS Y DEL PARCELAMIENTO
2.1. SUBDIVISIÓN DE TIERRAS EN DISTRITOS URBANOS.
2.1.1. Condiciones para la subdivisión.
2.1.2. Propuesta.
2.1.3. Consulta previa de la Autoridad de Aplicación.
2.1.4. Transferencia del dominio de los espacios públicos.
2.1.5. Condiciones para la venta de parcelas subdivididas.

2.2. SUBDIVISIÓN DE TIERRAS.
2.2.1. En Distritos de reservas urbanas.
2.2.2. En Distritos de usos específicos.
2.2.3. En áreas verdes.

2.3. ESPACIOS A CEDER AL MUNICIPIO AL SUBDIVIDIR TIERRAS.

2.3.1. Espacios destinados a vías circulatorias y equipamientos públicos.
2.3.2. Excepciones de la obligación de ceder espacios.
2.3.3. Proporción de suelo a ceder a la ECCP.

2.4. AMANZANAMIENTO Y RED CIRCULATORIA.
2.4.1. Dimensiones.
2.4.2. Ángulos de cruce.
2.4.3. Distanciamiento de cruces.
2.4.4. Trazado.
2.4.5. Fajas de emplazamiento.

2.5. PARCELAMIENTO.
2.5.1. Dimensiones.
2.5.2. Subdivisión de parcelas baldías.
2.5.3. Subdivisión de parcelas edificadas.
2.5.4. Unificación de parcelas (Englobamiento).
2.5.5. Aspectos no regulados.

TÍTULO 3. TRAMA CIRCULATORIA Y ESTACIONAMIENTO.
3.1. CLASIFICACIÓN DE VÍAS.
3.1.1. Red Troncal.
3.1.2. Red Vial Primaria.
3.1.3. Red Vial Secundaria.
3.1.4. Red Vial Local.

3.2. ESTACIONAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA.

3.3. ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA.

3.4. ESTADO OPERATIVO DE LA RED.

TÍTULO 4. NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO.
4.1. ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS.
4.1.1. Tipos de Distrito.
4.1.2. Delimitación de Distritos.

4.2. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES.
4.2.1. Modalidades de localización.
4.2.2. Localización de actividades industriales y de servicios.
4.2.3. Localización de la actividad de depósito.
4.2.4. Localización de la actividad de servicios – talleres mecánicos.
4.2.5. Usos Complementarios Obligatorios.

4.3. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS SEGÚN MOLESTIAS.
- Industria Manufacturera
- Electricidad y gas
- Construcción
- Depósitos

ENTE COMUNAL CASA DE PIEDRA
AREA PRIORITARIA URBANA

CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

1.1. NORMAS

1.1.1. Ámbito de Aplicación

Las disposiciones de este Código rigen para todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura de nuevas calles, la trama circulatoria, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de las condiciones ambientales; y todos aquellos que tengan relación con el ordenamiento territorial del Ejido del Ente Comunal Villa Casa de Piedra.

Carácter de estas Normas:
Estas normas apuntan fundamentalmente, a definir los marcos de referencia generales a que deberá ajustarse la iniciativa individual. En consecuencia, las mismas tendrán un carácter eminentemente orientador y de ninguna manera perderán la flexibilidad que toda Norma urbanística requiere, a la luz de nuevos conceptos o pautas provenientes de los niveles Nacional, Provincial, Municipal, privado o nuevas tendencias urbanísticas.
Criterios de flexibilidad:
Estos criterios estarán basados en los siguientes aspectos: Limitaciones que le impongan al proyecto hechos existentes, escasas dimensiones de las parcelas, dimensiones o proporciones de los amanzanamientos, características y usos dominantes del Area Prioritaria, particular topografía u orientación del emplazamiento y del emprendimiento; resguardo de valores patrimoniales, arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, etc. aportes del proyecto o la actividad a la calidad urbana, valores intrínsecos del proyecto, antecedentes obrantes en los expedientes municipales, condiciones socio-económicos de los peticionantes, etc.

1.1.2. Bienes objeto de la regulación

Las disposiciones de este Código se aplican tanto para los bienes de propiedad de los particulares, como a los pertenecientes a personas de derecho público, estén o no afectados al uso público.

1.1.3. Incorporación de modificaciones y ordenamiento del texto del código

El Ente Comunal, a través de su órgano competente deberá incorporar, cada año las modificaciones y agregados que se hubieran aprobado en el transcurso del año calendario anterior, debiendo ordenar el texto del presente Código sin alterar la continuidad de su articulado.

1.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El Ente Comunal Villa Casa de Piedra, es la Autoridad de Aplicación del presente Código.

1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones técnicas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

1.3.1. Relativos al terreno

1.3.1.1. **Bloque**: toda superficie territorial rodeada de calles, vía circulatoria u otra clase de espacio público.
1.3.1.2. **Manzana**: todo bloque sobre cuya superficie se prevén ejecutar las construcciones de la Villa.
1.3.1.3. **Parcela**: superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por el Ente Comunal.
1.3.1.4. **Parcela de esquina**: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
1.3.1.5. **Parcela intermedia**: toda parcela rodeada lateralmente de otras parcelas.
1.3.1.6. **Frente de parcela**: extensión de la línea que limita una parcela con la vía circulatoria u otros tipos de espacio público, comprendido entre las líneas divisorias laterales.
1.3.1.7. **Línea divisoria lateral de la parcela**: la que intercepta la Línea Municipal y la Línea Divisoria de Fondo.
1.3.1.8. **Línea divisoria de fondo de la parcela**: la que completa el cierre del polígono definido por las Líneas de frente y divisorias laterales de la parcela.

1.3.1.9. **Línea Municipal**: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o del espacio definido por el Ente Comunal Villa Casa de Piedra para futura vía pública.
1.3.1.10. **Línea Municipal de Esquina**: línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas.
1.3.1.11. **Líneas Municipales de Edificación**: son las que limitan el área edificable de la parcela en su frente y contrafrente. En el primer caso, la línea coincidirá con la Línea Municipal y con la Línea Municipal de Esquina, salvo en los casos que se exigiera retiro obligatorio; en el segundo caso, la línea coincidirá con la Línea de Retiro de Fondo.
1.3.1.12. **Vía Pública**: espacio destinado a canalizar tránsitos vehiculares o peatonales, declarado expresamente vía pública por el Ente Comunal Villa Casa de Piedra.
1.3.1.13. **Nivel de Cordón**: cota fijada por el Ente Comunal para el cordón de la calzada de todas las áreas amanzanadas de su jurisdicción, referidas al plano general de nivelación.

1.3.2. Relativos al uso

1.3.2.1. **Área Urbana**: La destinada a contener todas las actividades concernientes a la vida de la Villa, donde la función predominante es la de asentamiento humano intensivo y de carácter temporal-turístico que desarrollan usos vinculados con la residencia y usos compatibles, reservas y áreas de esparcimiento, incluidas en el Área Prioritaria.
El Área Prioritaria así organizada, queda deslindada en TRES (3) secciones, las que corresponden al Área de Urbanización designadas como APU - 1, APU –2 y APU - 3.
1.3.2.2. **Área Rural**: Alberga aquellas actividades que por su función exigen una ubicación externa a la Villa propiamente dicha. Comprende las áreas destinadas a emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva, extensiva, forestal, minera, de producción, de servicios y otras. Corresponde Area de Servicios para la Producción (ASPU).
1.3.2.3. **Uso del Suelo**: Todo tipo de función, activa o pasiva, referida a actividades humanas individuales o colectivas, o a la provisión de servicios esenciales que hacen viables esas actividades en una localización determinada.
1.3.2.4. **Distrito de Uso del Suelo**: Porción de territorio del Ejido respecto del cual se regulan parámetros de subdivisión, uso y ocupación del suelo.
1.3.2.5. **Uso Permitido**: El que puede localizarse en un Distrito de Uso del Suelo, según lo prescriben estas normas.
1.3.2.6**. Uso no Permitido**: El que no puede localizarse en un Distrito de Uso del Suelo, según lo prescriben estas normas.
1.3.2.7. **Uso no conforme**: Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla total o parcialmente con las normas de este Código.
1.3.2.8. **Uso Principal**: Actividad específica de un Distrito que cuenta para su desarrollo con las mayores posibilidades de asentamiento.
1.3.2.9. **Uso Complementario**: El destinado a satisfacer actividades necesarias para el cumplimiento del uso principal.

1.3.3. Relativos al tejido urbano

1.3.3.1. **Tejido Urbano**: Conjunto de relaciones existentes entre los volúmenes edilicios y el espacio urbano en que se desarrollan.
1.3.3.2. **Factor de Ocupación del Suelo (FOS)**: Proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificios en la cota de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio.
1.3.3.3. **Volumen Edificable**: Volumen máximo que puede construirse en una parcela.
1.3.3.4. **Volumen Edificado**: Volumen total concretado en una parcela.
1.3.3.5. **Volumen no Conforme**: Volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de estas normas.
1.3.3.6. **Superficie Cubierta**: Sumatoria de las áreas cubiertas con cualquier destino y a cualquier cota de nivel, incluidas las secciones horizontales de conductos y muros, considerados hasta las líneas de deslinde de la propiedad.
1.3.3.7. **Ampliar**: Modificar un edificio o instalación, aumentando la superficie, el volumen, o la capacidad productiva preexistente.
1.3.3.8. **Reconstrui**r: Edificar nuevamente lo que antes existió; rehacer una instalación.
1.3.3.9. **Reformar**: Modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificado y sin cambiar su destino. Modificar una instalación sin cambiar su capacidad productiva.
1.3.3.10. **Transformar**: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su destino, sin ampliar.
1.3.3.11. **Edificio entre Medianeras**: El que ocupa la parcela hasta sus Líneas Divisorias laterales.

1.3.3.12. **Edificio de Perímetro Libre**: Aquel que está retirado desde la Línea Municipal y Ejes Divisorios desde la cota de la parcela.
1.3.3.13. **Edificio en Altura**: Aquél que está compuesto por Basamento y Fuste. El Basamento es el sector de los niveles inferiores, que puede extenderse hasta los límites de la parcela. El fuste, es el sector superior del edificio, que debe retirarse de los límites de la parcela.
1.3.3.14. **Espacio Urbano**: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.
1.3.3.15. **Espacio Libre o Corazón de Manzana**: Área no edificable comprendida entre Líneas de Frente Interno, destinada a espacio libre conformado por los retiros de fondo.
1.3.3.16. **Patio Apendicular del Espacio Urbano**: No serán permitidos en ningún caso.
1.3.3.17. **Planta Libre**: Nivel de un edificio a través del cual se verifica una intercomunicación de diversos componentes del espacio urbano.
1.3.3.18. **Fachada Principal**: Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, cuya traza puede coincidir o no con la Línea de Edificación y aún no ser paralela a las mismas.
1.3.3.19. **Altura de Fachada**: Medida vertical del punto más alto de la fachada principal tomada sobre la Línea Municipal o la Línea Municipal de Edificación a partir de la cota de la parcela.
1.3.3.20. **Altura Máxima de edificios**: Está referida a techos con cubierta plana. En caso de techos inclinados, la altura del último piso podrá permitir la existencia de locales habitables y/o de estancia.
1.3.3.21. **Línea de Retiro**: Línea paralela a cualquiera de las líneas de deslinde de propiedad que limita el espacio construible de una parcela.
1.3.3.22. **Línea de Retiro de Fondo**: Línea de traza paralela a las Líneas Municipales, que delimita el espacio libre de manzana.
1.3.3.23. **Planos Límites**: Conjuntos de planos virtuales que delimitan el volumen máximo que puede alcanzar un edificio, excluidos solamente remates de chimeneas, antenas, pararrayos o instalaciones similares.

1.4. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

El significado de las abreviaturas y siglas contenidas en las normas del presente Código es el siguiente:
ECVCP: Ente Comunal Villa Casa de Piedra
L. M.: Línea Municipal.
L. E.: Línea de Edificación.
L. M. E.: Línea Municipal de Esquina.
L. R. F.: Línea de Retiro de Fondo.
F. O. S.: Factor de Ocupación del Suelo.
TR: Turístico Residencial.
UR.: Urbano Residencial.
CC.: Corredor Comercial (Alineamiento Comercial).
E.: Equipamientos Específicos.
RU.: Rural de Explotaciones Rurales.

PROPUESTAS DE APERTURA DE VÍAS PUBLICAS Y DEL PARCELAMIENTO

2.1. SUBDIVISIÓN DE TIERRAS EN DISTRITOS URBANOS

2.1.1. Condiciones para la subdivisión

Toda propuesta de loteo quedará condicionada al Plan Urbano que el Ente Comunal Villa Casa de Piedra, ha determinado y en base a la existencia anticipada de servicios básicos de infraestructura para abastecer el mismo.

2.1.2. Propuesta

En las propuestas se establecerá que toda la superficie destinada a vías circulatorias y otros espacios de usos públicos pasará a dominio del Ente Comunal, sin erogaciones ni compromisos para la misma.

2.1.3. Consulta previa de la autoridad de aplicación

La Autoridad de Aplicación del presente Código deberá evacuar por escrito y dentro del término de VEINTE (20) días hábiles administrativos, la consulta previa a que se refiere el artículo anterior, definiendo los criterios morfológicos a utilizar en cuanto a vías circulatorias (traza y perfil), así como a la localización y morfología parcelaria de los restantes espacios públicos.

2.1.4. Transferencia del dominio de los espacios públicos

Aprobada la subdivisión por el Ente Comunal, se instrumentará la cesión a título gratuito, a favor del Ente Comunal, de los espacios destinados a vías circulatorias y equipamiento público, mediante Acta de Cesión suscripta por el/los titulares del dominio, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1810 del Código Civil.
El Ente Comunal remitirá estas actuaciones a la Dirección General de Catastro de la Provincia, para la toma de razón de la transferencia del dominio.

2.2. SUBDIVISIÓN DE TIERRAS

2.2.1. En distritos de reservas urbanas

En aquellos Distritos destinados a la localización de la actividad residencial y otras, en el futuro, la autorización de subdivisión estará condicionada por el número total de parcelas vacantes en el Área Urbana y/o Turística destinadas a ese uso, a la fecha de la petición. No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 80% de las obras ejecutadas), más del 80 % del número total de parcelas integrantes de los distritos existentes.

2.2.2. En distritos de usos específicos.

a) En los Distritos del Area Prioritaria Urbana, no podrá modificarse bajo ningún aspecto el estado parcelario. En caso de cesar su uso y proponerse un cambio del mismo, solo podrá autorizarse cuando respondan a una fundada necesidad de interés comunitario, previa intervención del área competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia y justificarse mediante estudio particularizado dentro de los objetivos del Plan Director de la Villa Casa de Piedra. Aprobado dicho uso, podrá admitirse mediante el mismo procedimiento el adecuado cambio de estado parcelario.
b) En las zonas caracterizadas como de reservas para esparcimiento Manzanas 3, 21 y 22 no podrá modificarse por ninguna razón el destino de las áreas verdes y libres públicas.

2.2.3. En áreas verdes

El destino de las áreas verdes y libres públicas constituidas como bienes del dominio público del Ente Comunal, no podrán desafectarse para ser transferidas parcial o totalmente a entidades o personas privadas.

2.3. AMANZANAMIENTO Y RED CIRCULATORIA

2.3.1. Dimensiones

La superficie neta de cada manzana urbana no podrá ser inferior a los CINCO (5.000 m2) mil metros cuadrados, ni superior a los QUINCE (15.000 m2) mil metros cuadrados. Dicho límite superior sólo podrá será rebasado en los Distritos ASPU.

2.3.2. Ángulos de cruce

Los espacios públicos destinados a albergar a la red circulatoria vehicular, estarán diseñados de modo tal que conserven el concepto y el espíritu del Proyecto Original para la Villa Casa de Piedra.

2.3.3. Trazado

En el espacio ejidal deberá verificarse la continuidad geométrica de las TRES (3) vías circulatorias de jerarquías con que fue concebido el proyecto urbanístico.

2.3.4. Unificación de parcelas

Dentro de la Subzona APU-1. Residencial y Servicios, no se admitirá la unificación de parcelas. Se podrá aceptar el asentamiento a emprendimientos orientados al uso y goce del proyecto urbanístico Villa Casa de Piedra.

2.3.5. Aspectos no regulados

Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos en las Normas Provinciales de la Dirección General de Catastro de la provincia de La Pampa.

3.1. ESTACIONAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA

El estacionamiento será permitido sobre el carril derecho de la calzada correspondiente al sentido de la marcha, su límite estará a CINCO (5 m.) metros de las prolongaciones virtuales de las líneas de edificación sobre las calles transversales.
Queda prohibido el estacionamiento en general:
- En los lugares destinados al ascenso y descenso de pasajeros (servicios de transporte público y taxis).
- Frente a obras en construcción.
- Frente a los accesos de cocheras, escuelas, edificios públicos, etc.

3.2. ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA

Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de los predios cuando la actividad se desarrolle en las magnitudes cuyas exigencias con relación al uso complementario obligatorio están previstas en la planilla 4.2.5.1.

NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO

4.1. ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS

4.1.1. Tipos de Distrito

El Area Prioritaria de Villa Casa de Piedra, se subdivide en Distritos de uso del suelo de TRES (3) tipos básicos que son:
APU 1.
APU 2.
APU 3.

4.1.2. Delimitación de distritos

El Proyecto de zonificación expresa gráficamente la localización de los TRES (3) Distritos de uso del suelo en el espacio del Ejido del Ente Comunal, cuyas delimitaciones establecidas en el Capítulo II corresponden a Normas Particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano.
Los deslindes de los Distritos que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos a ejes de calles. En caso contrario el deslinde de Distrito abarca a las parcelas frentistas.

4.2. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES

4.2.1. Modalidades de localización

Se registran a continuación la modalidad de localización prevista en cada uno de los Distritos y para cada una de las Manzanas, para cada una de las actividades urbanas correspondientes al AREA PRIORITARIA.
El listado de actividades considerado de uso preferente y de carácter no modificable. Para la localización de aquellas no diferenciadas específicamente, los interesados deberán requerir la definición de las modalidades a satisfacer, a la autoridad de aplicación; la que se expedirá utilizando criterios de analogía entre las características funcionales y ambientales de las actividades en consulta respecto de aquellas ya definidas.

Manzana 2: Estación de Servicio.
Manzana 3: Parador de Camiones.
3ª: Motel.
Manzana 4: Esparcimiento, Albergue Municipal y Centro de Salud.
Manzana 5: Recepción al Turista.

Manzana	6: Restaurante, Comidas Regionales, Autoservicio.
Manzana	7: Centro Turístico Cultural, Museo de Arqueología y Antropología.
Manzana	8: Hotel Standard 50 hab.
Manzana	9: Edificio Educacional.
Manzana	10: Polideportivo.
Manzana	11: Sector Residencial Público.
	11a: Albergue Provincial.
	11b: Sede y Dependencias Ente Comunal.
Manzana	12: Corralón Ente Comunal.
	12a: Vivero Provincial.
	12b: Area de Residencia Personal Ente Comunal.
Manzana	13: Residencial Privado.
Manzana	14: Centro Comercial.
Manzana	15: Eje Institucional, Iglesia.
	15a: Restaurante, Confiterías y Paseo Peatonal.
Manzana	16: Mirador, Cabañas y Bungalow.
Manzana	17: Hotel Gran Confort 100 hab.
Manzana	18: Campo de Deportes, Canchas.
Manzana	19: Club Náutico.
Manzana	20: Balneario.
Manzana	21: Camping.
Manzana	22: Campo de Golf.
Manzana	23: Area Comercial, Productos y Comidas Regionales.
Manzana	24: Barrio Cerrado.

4.2.2. Localización de actividades industriales y de servicios

Las actividades económicas relacionadas con el Sector Industrial se localizan según el ordenamiento básico dado por la planilla y en se a la clasificación vigente en el ASPU –1.
Las actividades se clasifican en función de los siguientes parámetros:
Destino de la producción (actividad).
Magnitud (dimensión).
Grado de molestia (factores de perturbación).

El destino de la producción indica todos los tipos de actividades alcanzadas por este Código:

Industriales: las relacionadas con la obtención y transformación de productos naturales, materias primas y artículos de toda índole, requeridos por las distintas actividades económicas.
Artesanales: las destinadas a la obtención, transformación y /o terminación de artículos para el consumo de la población, siempre que su comercialización se haga a partir del establecimiento, en forma directa o semidirecta al publico.

Prestación de servicios: las relacionadas con la reparación de artículos de toda índole requeridas por las distintas actividades económicas, excepto reparación de automotores, tratada en forma independiente

Depósitos: relacionados con actividades de almacenaje de artículos de consumo, equipamiento de los sectores turístico, urbano, rural industrial y agropecuario.

Grado de molestia: Queda determinado por los factores de perturbación que originen sus procesos productivos, instalaciones y naturalezas de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen.

Niebla, olores, gases, humos y polvos.
Líquidos contaminantes, vuelco a la vía pública.
Efluentes que perturban el funcionamiento de cañerías.
Vibraciones y trepidaciones.

Movimientos generados: de peatones, de transporte, congestión de la vía pública.
Excesivo consumo de agua.
Picos y elevado consumo de energía eléctrica.
Generación de ondas electromagnéticas que produzcan interferencias en la recepción de Radio y TV.
Depósito de materiales o desperdicios, que generen proliferación de insectos y roedores. Efectos adversos varios: daños a la propiedad, rotura de veredas o calles, depreciación del valor locativo por vecindad de industrias molestas, destrucción de la vegetación por derrames de efluentes o productos contaminantes.

Conforme a los factores enunciados, las industrias según su grado de molestia, se clasifican en:
- I) Peligrosas.
- II) Perjudiciales.
- III) Molestas.
- IV) Perturbadoras.
- V) Inocuas.

La identificación de cada tipo de industria se hará en función de la aplicación de los tres parámetros enunciados en I), II) y III) de este apartado.

4.2.2.1. En zonas rurales, solo se permitirá, previo estudio especial, la radicación de establecimientos al servicio exclusivo de la actividad del agro y aquellas afines.
Se admitirá asimismo, si el estudio previo así lo aconsejare, la instalación de complejos industriales ó industrias aisladas, que resultaran de claro interés para el desarrollo socio-económico del área, cuyos grados de perturbación no superaran los límites establecidos para zonas industriales.

4.2.3. LOCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE DEPÓSITO

La actividad de depósito se localiza en el ordenamiento básico dado en la zona ASPU.
Se define como depósito todo lugar cubierto, semicubierto o a cielo abierto, cuyo uso esté relacionado con las actividades de almacenaje de artículos de toda índole consumo y equipamiento de los sectores residenciales, comerciales, industriales y agropecuarios.
Quedan excluidos de este uso específico los siguientes casos
a) Los depósitos cuyos locales formen parte del proceso productivo de alguna industria, siempre que se hallen en el mismo edificio, en cuyo caso se considerará la totalidad del establecimiento afectado al uso industrial, que es el uso dominante.
b) Los patios o espacios abiertos destinados al almacenaje de envases, anexos a bares restaurantes, etc., siempre que aquellos estén situados en el mismo predio del comercio que sirven.
c) Los depósitos de material de todo tipo, anexos a vivienda particular, cuya superficie no supere los VEINTICINCO (25 m2) metros cuadrados, y siempre que el mismo no se destine a fines de uso residencial.

Los locales destinados a depósitos se clasifican según tres parámetros: el grado de molestia, la magnitud de las instalaciones y el carácter perecedero o no de los bienes que se depositan en los mismos.
Las molestias generadas por las actividades del depósito han sido diferenciadas en SEIS (6) tipos correspondiendo el Grado de Molestia I a las máximas perturbaciones ambientales y /o funcionales, hasta el Grado de Molestia VI para aquellas que generan mínimas perturbaciones.
Se entiende como perturbaciones a la liberación de efluentes gaseosos, líquidos, molestos o peligrosos; olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etc.
La clasificación por tamaño se basa exclusivamente en la superficie cubierta destinada al uso, en contraposición a las magnitudes utilizadas para industria y talleres relacionadas con el personal y la energía instalada.
Al respecto se establece una cierta correspondencia entre superficies menores hasta DOSCIENTOS (200 m2) metros cuadrados con los grados de menor molestia, por el contrario los de mayor superficie se corresponderán con perturbaciones mayores en virtud del movimiento que generan.
Esta circunstancia determina que los espacios para carga y descarga se consideren en particular correspondientes a los Usos Complementarios Obligatorios.

4.2.4. LOCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE SERVICIOS TALLERES MECÁNICOS. ASPU – 1

Localización de la actividad de servicios – talleres mecánicos. Se definen como talleres de mantenimiento y reparación del parque automotor a todos aquellos establecimientos que desarrollan dicha actividad sobre el propio automotor exceptuando los que trabajan para partes o piezas del mismo.
Para la actividad que estos establecimientos desarrollan y la necesidad de los servicios específicos que prestan se regirán según las siguientes normas.
Categoría 1a.: Comprende los establecimientos dedicados a mantenimiento y reparación
De automotores, cuyo peso no cede de CUATRO (4.000 Kg.) mil kilogramos. Se incluyen automóviles, jeeps, rurales, camiones, camionetas, furgones, pick-up, etc., en tanto no superen el peso establecido.
Categoría 2a.: Comprende los establecimientos dedicados al mantenimiento y reparación de vehículos de pasajeros y carga, mayores CUATRO (4.000 Kg.) mil kilogramos así como maquinaria específica de la actividad agrícola ganadera y construcciones.

Taller Mecánico General comprende toda reparación mecánica, en conjunto o por especialidades. Excluye chapa y pintura.
Gomerías (G), comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras.
Excluye la reconstrucción de las mismas.
Taller de Instrumental y Accesorios (I.A.), comprende montaje y /o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, etc.
Taller Mecánico Integral (T.M.I.), incluye toda reparación mecánica, eléctrica, chapa y pintura, rectificación y accesorios.
Taller de Chapa y Pintura (T.CH.P.), corresponden todos los trabajos de este rubro.

A los efectos de su localización, las actividades enunciadas se clasifican también de acuerdo a la magnitud, quedando esta definición como en el caso general de industria, por la cantidad de operarios o por la potencia instalada para su desarrollo. Los establecimientos comprendidos en la Categoría 2a. se regirán por lo establecido en el apartado de Industrias, conforme a la tipología que le corresponde.
Todo establecimiento que desarrolla las actividades aquí normadas, cuyas características no se encuadran dentro de las tipologías definidas, será objeto de estudio especial, por la Autoridad de Aplicación a los efectos de su localización y restricciones.

4.2.5. USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS

4.2.5.1. Espacios para Estacionamiento. Se exigirá espacio para estacionamiento en los asentamientos correspondientes a los usos, con las superficies mínimas. El guardado y estacionamiento de cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso a la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.
A tal efecto se establecen los siguientes módulos o unidades de espacio. Automóvil: VEINTICINCO (25 m2) metros cuadrados, con lado menor, igual o mayor a DOS (2.50 m.) metros cincuenta centímetros. Módulo camión: CUARENTA (40 m2) metros cuadrados, con lado menor, igual o mayor a TRES (3.20 m.) metros veinte centímetros. En viviendas unifamiliares se preverá un espacio de QUINCE (15 m2) metros cuadrados, cuyo lado mínimo del módulo será igual a DOS (2.50 m.) metros cincuenta centímetros.

Espacio para Carga y Descarga. Se exigirá espacio para estacionamiento en los establecimientos.
Toda función que por su índole requiera maniobras de vehículos de carga deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma que no afecte el tránsito en la vía pública. Además deberán contemplarse las maniobras que los vehículos realicen para salir marcha adelante y las esperas.

ENTE COMUNAL CASA DE PIEDRA
AREA PRIORITARIA URBANA

CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

CAPITULO V

NORMAS Y CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANÍSTICO.

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. Titulo
La presente norma será oficialmente denominada como "Código de Edificación".

1.1.2. Alcances

El Código de Edificación será de aplicación en todo el ámbito de Villa Casa de Piedra y regirá para todas las cuestiones referidas a:
Construcción, demolición, modificación, mantenimiento e inspección de edificios, estructuras e instalaciones o de partes de ellos;
Mantenimiento e inspección de predios;
Construcción, reparación y mantenimiento de veredas y de cualquier construcción o instalación que se ubique en ellas.

1.1.3. Estructura del código

El presente Código se encuentra estructurado según el criterio que a continuación de detalla:

EL CODIGO se divide en CAPITULOS
Cada CAPITULO se divide en ARTICULOS
Cada ARTÍCULO se divide en ITEMS.

1.1.4. Objetivos particulares
El contenido del presente Código está basado en los siguientes objetivos:

Ambientales:

Permitir un uso racional de la energía, el respeto por las condiciones naturales y el respeto y valorización de la vegetación.

Funcionales:
Lograr una correcta relación entre las diversas funciones que alberga un edificio.

Urbanas:
Buscar la harmonización de cada edificio con los que lo rodean, con su barrio y con la urbanización toda.

De habitabilidad:
Asegurar iluminación y ventilación natural de cada una de las partes de los edificios y que los locales posean dimensiones acordes a sus funciones.

Estéticos:
Conseguir que la arquitectura exterior e interior de las edificaciones posean valores estéticos que la hagan agradable y confortable.

Estructurales:
Lograr la seguridad y estabilidad estructurales de las funciones que alberga un edificio.

Igualitarios:
Permitir el uso y goce de los espacios y edificios por parte de todos los habitantes, cualquiera sea su condición física.

De convivencia:
Evitar que entre los habitantes se generen conflictos motivados por cuestiones relacionadas con los alcances del presente Código.

1.2. NORMAS REFERENCIALES COMPLEMENTARIAS

Instalaciones y servicios:
Para el proyecto, ejecución e inspección de las obras relacionadas con instalaciones y servicios específicos, no reglamentados en forma explícita por este Código, se consideran como complementarias del presente y como normas referenciales de consulta, los reglamentos de las empresas u organismos públicos y/o privados, prestadores de servicios, o de los entes nacionales o provinciales reguladores de los mismos, o publicaciones de entidades profesionales y técnicas de reconocidos prestigio.

A tal efecto, se enumeran a continuación las normas referenciales complementarias a tener en cuenta para cada uno de ellos:

- Normas para redes internas y obras complementarias en nucleamientos habitacionales, editados por la Ex Empresa Obras Sanitarias de la Nación en 1987.
- Reglamentos para las instalaciones sanitarias internas y perforaciones, editados por la Ex Empresa Obras Sanitarias de La Nación.
- Normas y Códigos de instalaciones sanitarias domiciliarias e industriales, editados por la Ex Empresa Obras Sanitarias de la Nación en 1988.
- Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles, editado por la Asociación Electrotécnica Argentina en 1992.
- Reglamentaciones eléctricas domiciliarias, editado por la Asociación Electrotécnica Argentina. - Distancias admisibles en líneas aéreas de transmisión de energía eléctrica. Anexo III a la Especificación Técnica GC-IE-T-1, editado por la Ex Empresa Agua y Energía Eléctrica de La Nación en 1972.

- Disposiciones sobre el tablero para la protección de la alimentación y para la medición, editado por la Cooperativa Popular de Electricidad, Obras y Otros Servicios Públicos de Santa Rosa Ltda. –
- Reglamentación para la derivación a usuarios, editados por la Cooperativa Popular de Electricidad, Obras y Otros Servicios Públicos de Santa Rosa Ltda.
- Disposiciones y normas mínimas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de gas, editado por la Ex Empresa Gas del Estado en 1984.
- Disposiciones, normas y recomendaciones para uso de gas natural en instalaciones industriales, editado por la Ex Empresa Gas del Estado en 1989.
- Reglamentación para estaciones de servicio de gas natural comprimido, editado por la Ex Empresa Gas del Estado.
- Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, y su Decreto Reglamentario 351/79, Capítulo 18 y Anexo VII "Protección contra Incendio".
- Publicaciones editadas por la Superintendencia de Bomberos de la Policía Federal Argentina.
- Resolución 1069/91 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social sobre Salud y Seguridad en la Construcción.

Estructuras resistentes:
Para el Proyecto, ejecución e inspección de las obras referidas a estructuras resistentes, las normas referenciales a tener en cuenta serán los reglamentos dictados por el CIRSOC, Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles, pertenecientes al INTI Instituto Nacional de Tecnología Industrial, según el siguiente detalle:

Reglamento CIRSOC 101. Cargas y sobrecargas para el cálculo de estructuras de edificios.
- Reglamento CIRSOC 102. Acción del viento.
- Reglamento CIRSOC 201. Hormigón Armado.
- Reglamento CIRSOC 301. Estructura de acero.
- Reglamento CIRSOC 303. Ejemplos en estructuras de acero.
- Reglamento CIRSOC 601. (Anteproyecto). Proyecto, cálculo y ejecución de estructuras de maderas.

Otras normas:
Para todas las cuestiones relacionadas con el proyecto, ejecución e inspección de obras, edificios y predios, que no se encuentren explícitamente reglamentadas por el presente Código, se utilizará como normas de consulta el "Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires", en todos aquellos aspectos que no se contradigan ni superpongan con lo reglamentado por el presente Código.

Actualización:
Se Ente Comunal se encuentra facultado para actualizar o reemplazar el presente listado de Normas Referenciales Complementarias, en función de otras reglamentaciones que surgieran de organismos, instituciones o entes reconocidos, o por nuevas normas que dictarán en el futuro las empresas prestadoras de servicios públicos y entes no gubernamentales.

1.3. OBLIGACIONES DE LOS PRESTATARIOS DE SERVICIOS PUBLICOS

Todas las entidades, organismos o empresas, públicas o privadas, prestatarias, dentro del ámbito de jurisdicción del Ente Comunal, de los servicios públicos de agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, electricidad, alumbrado público, gas, Telefonía, televisión por cable y todo otro servicio público que pudiera crearse en el futuro, quedan obligadas a lo siguiente:

Coordinar permanentemente sus reglamentos, exigencias y acciones con el Ente Comunal;
Dictar sus reglamentaciones para el proyecto, ejecución e inspección de instalaciones en predios, edificios y veredas públicas, sin superposiciones ni contradicciones con el presente Código ni con otras normas que se dicten en consecuencia;
Comunicar cada vez que realicen modificaciones a los reglamentos y procedimientos.
Solicitar autorización del Ente Comunal para la realización de trabajos en la vía pública y sobre los cercos y fachadas de los edificios y predios. Reparar a su costa y cargo todas las roturas que efectúen en pavimentos, veredas, fachadas y cercos.

2.1. REGLAMENTACION DEL CODIGO DE EDIFICACIÓN

El Departamento Ejecutivo del Ente Comunal, queda facultado a reglamentar el presente Código, estableciendo los detalles técnicos, procedimientos y normas complementarias que permitan una mejor y más perfecta aplicación y comprensión del mismo.

2.1.1. Comisión del Código de Edificación

Créase la "Comisión del Código de Edificación", la que tendrá las siguientes funciones:

- Proponer modificaciones al Código y a las normas que se dicten en su consecuencia;
- Estudiar y resolver todos los casos que no se encuentren contemplados en este Código y su reglamentación;
- Revisar, actualizar y ampliar permanentemente el listado de Normas Referenciales Complementarias;
- Analizar y autorizar el uso de nuevos materiales o tecnologías no contemplados por este Código.

La composición de la "Comisión del Código de Edificación", será determinada por el Ente Comunal pudiendo dar participación en la misma a entidades comunitarias y profesionales relacionadas con el tema.

3.1. TRAMITACIONES

3.1.1. Permiso o aviso de obra

Permiso de obra:
Se deberá solicitar Permiso de Obra cuando se realicen las siguientes tareas:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar los ya construidos.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la y/o las fachadas principales.
- Cambiar o modificar estructuras de techos.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
- Instalar carteles, aparatos proyectores, anuncios simples o anuncios luminosos que requieran estructura y/o que por sus dimensiones y aspecto afecten la estética.
- Instalar marquesinas sobre las veredas, en el frente de una propiedad.
- Construir en el Cementerio nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.

Todas estas tareas requieren la intervención de un profesional matriculado en el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de la Pampa.

Aviso de obra:
Se deberá dar Aviso de Obra cuando se realicen las siguientes tareas:

- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Ejecutar aceras y refaccionar cordones.
- Refaccionar, revocar, pintar o limpiar fachadas cuando se requieran estructuras de ejecución.
- Instalar toldos sobre las veredas, en el frente de una propiedad.

Estas tareas no necesariamente podrán requerir de la intervención de profesionales quedando bajo la absoluta responsabilidad de su propietario.

3.1.2. Tramitación del permiso de obra

Previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código que requiera Permiso de Obra, deberá efectuarse la correspondiente tramitación ante el Ente Comunal, no pudiendo dar inicio a los trabajos hasta tanto no se haya finalizado el trámite, abonado los Derechos Municipales que en cada caso correspondan y tener aprobado el Plano de Obra.

3.1.3. Tramitación del aviso de obra

Previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código, que requiera Aviso de Obra, deberá presentarse ante el Ente Comunal la correspondiente documentación, no pudiendo dar inicio a los trabajos hasta que se otorgue la expresa autorización. Transcurridos DIEZ (10) días hábiles desde la presentación del Aviso de Obra, sin que el Ente Comunal hubiera efectuado objeciones o solicitado más información, la autorización para realizar los trabajos se considerará automáticamente otorgada. Toda presentación de Aviso de Obra debe incluir obligatoriamente el tiempo de duración de la misma hasta su completa terminación.

3.1.4. Documentación necesaria para el trámite

Para efectuar el trámite de aprobación previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código deberá primeramente acreditarse la condición de Titularidad del Dominio del Terreno, donde se llevará adelante la obra, mediante certificación extendida por la Dirección General de Catastro de la provincia de La Pampa. Deberá presentar la documentación determinada por el Ente Comunal, debiendo cumplirse con las formas, tiempos y modalidades que se establecen a continuación:

1. Solicitud dirigida al Ente Comunal, requiriendo permiso de ejecución de obra y aprobación de los planos correspondientes, con indicación de datos Catastrales y destino del edificio.
2. Planos de la obra a ejecutar, de acuerdo con los datos que a continuación se solicitan;

- Plano Ecológico del predio, indicando curvas de nivel, drenajes con indicación de cursos de agua, relevamiento de especies arbóreas y arbustivas existentes. Desmonte, excavaciones y terraplenamientos.

- Plano de Arquitectura conteniendo:

Plantas;

- DOS (2) Cortes;
- CUATRO (4) Fachadas;
- Planta de Techos, con escurrimiento de aguas pluviales del terreno;
- Silueta acotada de la planta inferior y distancias a los lados del lote en Escala 1:250;
- Silueta de las superficies cubiertas, en Escala 1:250. En locales de doble altura (dúplex) la superficie cubierta se multiplicará por 1,5;
- Plano completo de las Estructuras (fundaciones, niveles de cada piso y nivel de cubierta). Planilla de cálculo y detalles si correspondiere;
- Plano de Instalación Sanitaria;
- Plano de Instalación Eléctrica;
- Plano de Instalaciones Especiales;

En edificaciones a ejecutar parcial o totalmente con madera y en aquellas edificaciones que superen los QUINIENTOS (500,00 m2) metros cuadrados, se deberá presentar plano indicativo de las previsiones contra incendio aprobados por la División Bomberos de la Policía de Provincia de La Pampa, Seccional Ciudad de Santa Rosa

- La Documentación antes citada, será entregada en Original y TRES (3) juegos de copias.
- Toda la Documentación estará firmada por el Propietario, Proyectista, Director de Obra. En todos los casos el Proyectista y el Director de Obra, estarán matriculados en el CPIALP.

3.1.4.1. Disposiciones sobre presentación de planos

***Dimensiones*:** serán múltiplos en ambos sentidos, de folio tamaño oficio. En el extremo inferior izquierdo se dejará una pestaña de 3 x 30 cm. El tamaño mínimo de los planos, será de DOS (2) múltiplos y el máximo de SIETE (7) múltiplos en ancho, por TRES (3) múltiplos en altura.

***Carátula*:** con excepción de los croquis y planos de detalle, los planos generales deberán tener una carátula, ubicada en el ángulo inferior derecho, de 18 cm x 30 cm, confeccionada de acuerdo con el modelo adjunto en Anexos.

Escala Métrica: Escala 1:100 para todos los casos de obras a construir, ampliar y/o refaccionar.

Dibujos: Los muros y elementos divisorios de obras nuevas se indicarán llenos en color rojo.

Los muros de superficies existentes se cubrirán llenos en color negro.

Los muros a demoler, se indicarán con líneas de trazos entrecortados llenos de color amarillo.

Los planos serán acotados y se designaran conforme a su uso. Se acotarán los muros, entrepisos, patios y áreas libres de edificación. Se indicará lo que se debe demoler, haciéndolo en planta y corte.

Plano de Instalación Sanitaria: Deberá ser confeccionado en un todo de acuerdo con las Normas y Reglamentos de la Ex Empresa Obras Sanitarias de La Nación.

Plano de Instalación eléctrica: Se calculará y confeccionará de acuerdo con las Normas y Reglamentos dictados por la Asociación Argentina de Electrotecnia.

3.1.4.2. Modificaciones de obra en construcción

Cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones, se considerarán los siguientes casos:

- Modificaciones que alteren fundamentalmente el proyecto original: deberán presentarse nuevamente la documentación exigida anteriormente en Apartado 3.1.4.
- Modificaciones de poca importancia: cuando a juicio del Ente Comunal, sean de poca importancia y en consecuencia no alteren fundamentalmente el proyecto original, bastará elevar una comunicación acompañada de planos a escala que se adjuntará al trámite original. En estos casos al momento de solicitar la inspección final se acompañara un nuevo plano que llevará en su carátula la inscripción “Plano Conforme a Obra”.

3.1.4.3. Aprobación de planos

La documentación presentada en CONSULTA o VISADO PREVIO, será devuelta al proyectista, aprobada u observada según el caso. Esta documentación, junto con el resto de la indicada 3.1.4, se presentará debidamente corregida.

Cuando la documentación presentada, se encuentre de acuerdo con este Código, el Ente Comunal otorgará su aprobación y liquidará los derechos y sellados que correspondan. En caso de que tuviesen que intervenir otras reparticiones, los plazos de aprobación tendrán una prolongación de DIEZ (10) días hábiles por cada intervención de las distintas oficinas.

3.1.5. Derechos de construcción

Por la realización de cada tarea que, según el presente Código, requiera Permiso de Obra, deberán abonarse los Derechos de Construcción que establezca en cada caso la Ordenanza Fiscal. Es condición indispensable, para obtener el Permiso de Obra abonar con anterioridad los Derechos de Construcción.

3.1.6. Desistimiento de obra

El Propietario de una Obra tiene derechos a desistir de la misma, para lo cuál debe presentar ante el Ente Comunal un escrito donde manifieste su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cuál tiene otorgado Permiso de Obra, acompañado por la constancia de haber comunicado dicha circunstancia al Profesional. El Ente Comunal, una vez comprobado que la obra no ha sido iniciada, declarará el Permiso de Obra como "Desistido", careciendo a partir de ese momento de todo valor.

3.1.7. Obras paralizadas

Una obra se considerará paralizada cuando no se ejecuten trabajos constructivos y o de instalaciones durante CUATRO (4) meses consecutivos. Antes de cumplirse dicho plazo, el Propietario y el Profesional están obligados a comunicar dicha circunstancia al Ente Comunal, el que previa verificación del estado de la misma, declarará a la obra " Paralizada ", quedando el Propietario obligado a dar cumplimiento inmediato a lo prescripto por los Artículo 4.1.1 y 4.1.2 del presente Código.

3.1.8. Reanudación de obras paralizadas

El propietario de una obra declarada "Paralizada" podrá solicitar el Permiso para la reanudación de la misma. Si al momento de la solicitud hubieran transcurrido hasta TRES (3) años desde la paralización, el "Permiso de Reanudación de Obra" se otorgará previa verificación por parte del Ente Comunal del estado de la obra. Si el tiempo transcurrido fuera mayor de TRES (3) años, deberá verificarse previamente si el proyecto se ajusta a las normas vigentes al momento de solicitar la reanudación, debiendo adaptarse a las nuevas normas si estas hubieran cambiado durante el período de paralización.

3.1.9. Final de obra

Todo Profesional responsable de una obra, al terminar la misma, está obligado a tramitar el Final de Obra, el que será presentado ante el Ente Comunal dentro de los SESENTA (60) días corridos de la finalización de los trabajos. El trámite se cumplimentará conjuntamente con la presentación de un Plano Conforme a Obra.

3.1.10. Validez del permiso de obra

Transcurridos TRES (3) años desde el otorgamiento de un Permiso de Obra sin que los trabajos de ejecución hayan dado comienzo, el Permiso deberá ratificarse, adaptando el proyecto a las normas vigentes al momento de su ratificación, reconociéndose los Derechos de Construcción abonados.

Transcurridos CINCO (5) años desde el otorgamiento de un Permiso de Obra, y sin que los trabajos de ejecución hayan dado comienzo, el Permiso caducará automáticamente perdiendo toda validez.

3.1.11. Validez del aviso de obra

Transcurrido el tiempo de duración del trabajo declarado en la tramitación del Aviso de Obra, el mismo caducará, debiendo tramitar su renovación en caso de no haberse finalizado las tareas en el tiempo previsto; o perdiendo toda validez si las tareas no hubieran tenido comienzo.

3.2. PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

3.2.1. Obligaciones y responsabilidades

Un Propietario, Profesional o Empresa, por el sólo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que de él se derivan. Es de aplicación lo que establece el código Civil en su Artículo 923, "La ignorancia de las leyes, o el error de derecho, en ningún caso impedirá los efectos legales de los actos lícitos, ni excusará la responsabilidad por los actos ilícitos". Asimismo, compete a los Propietarios, Profesionales y Empresas cumplir los preceptos de este Código debiendo los interesados tener capacidad para obligarse. Es obligación del Propietario de un edificio, conservarlo y mantenerlo, en su totalidad y en cada una de sus partes, en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, estética, higiene y salubridad.

3.2.2. Domicilio

Todo Propietario, Profesional o Empresa comprendido por este Código, deberá constituir domicilio legal en el ámbito de jurisdicción del Ente Comunal. A los efectos legales, para cualquier notificación referida a una obra, se considerará como domicilio especial constituido, el lugar de ejecución de la misma.
El proyecto, la dirección y la ejecución de tareas que, según este Código, requieran Permiso de Obra, estarán a cargo de un profesional matriculado en el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de La Pampa, supeditado a las categorías, incumbencias y alcances que dicho Consejo determina para cada título profesional.

3.2.4. Representante técnico de empresa

Cuando una Empresa sea la responsable de la ejecución de una obra, deberá designar un Representante Técnico, el que deberá cumplir los requisitos exigidos para los Profesionales.

La categoría de la Empresa será la que según el Consejo Profesional corresponda a su Representante Técnico. Toda documentación debe contar con la firma conjunta de la Empresa y de su Representante Técnico.

3.2.5. Cambio de profesional

El Propietario de una obra podrá disponer el cambio del Profesional a cargo de la misma, lo que deberá ser comunicado de inmediato y en forma fehaciente al Profesional y al Ente. El Profesional a cargo de una obra podrá desligarse de la misma, debiendo comunicarlo de inmediato y en forma fehaciente al Propietario y al Ente Comunal. En ambos casos, la obra deberá ser inmediatamente paralizada hasta la designación de un nuevo Profesional. El profesional es responsable de la obra hasta el día en que él o el Propietario comuniquen oficialmente al Ente Comunal su desligamiento. La cesación de las tareas del Profesional saliente, no lo desliga de las responsabilidades que le caben mientras estuvo a cargo de la obra.

3.3. POLICIA DE OBRA

3.3.1. Atribuciones del ente comunal

Compete al Ente Comunal, el ejercicio del Poder de Policía de Obra en todo el ámbito de jurisdicción de Villa Casa de Piedra, para velar por el cumplimiento de este Código y de todas las Normas complementarias o que de él se deriven.

3.3.2. Inspección de obra

El Ente Comunal si así lo considera necesario, dada las particulares características de una obra, podrá designar un profesional idóneo con el carácter de "Inspector de Obra", dotándolo de la credencial que lo acredite como tal. Los propietarios, inquilinos, ocupantes, profesionales, constructores o empresa están obligados a permitir el acceso a un predio, obra o edificio, del Inspector debidamente acreditado en el ejercicio de su función. En su defecto, el Ente Comunal podrá requerir el auxilio de la fuerza pública para el correcto cumplimiento del Poder de Policía que le compete.

3.3.3. Documentación en la obra

Es obligatorio tener permanentemente en obra, según corresponda en cada caso, la documentación emitida por el Ente Comunal, en oportunidad de aprobar la obra. Para ello deberá tenerse presente; una copia del Plano Municipal Aprobado, el Permiso de Construcción y formulario de Aviso de Obra emitido por el Ente Comunal. El Ente, en cualquier momento, si lo cree necesario para una mejor verificación de la marcha de los trabajos, podrá requerir en cualquier momento, al Profesional a cargo de los trabajos planos generales y de detalle, planos y cálculos estructurales de la obra a su cargo.

3.3.4. Presencia del profesional en obra

Es obligatoria la presencia del profesional responsable de una obra, durante las tareas de hormigonado. La Inspección, podrá citar al Profesional en la obra, mediante notificación cursada en forma, conviniendo día y hora con una anticipación no menor de tres días hábiles.
Un Profesional puede solicitar por escrito la presencia de la Inspección Comunal en una obra a su cargo, conviniendo día y hora y explicitando los motivos del requerimiento.

3. 4. SANCIONES

3.4.1. Concepto

El incumplimiento de lo establecido por el presente Código o por las normas que lo reglamentan o complementan, dará lugar a la aplicación de sanciones, las que se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de sanciones no releva a los afectados del cumplimiento de las disposiciones en vigencia, quedando obligados a la corrección de las irregularidades que lo motivaron. Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las establecidas en el presente Capítulo.

3.4.2. Clases de sanciones

Se establecen las siguientes clases de sanciones: - Apercibimiento. - Multa.
Las sanciones son aplicables tanto a Propietarios como a Profesionales y Empresas.

3.4.2.1. Apercibimiento

Corresponde la aplicación de apercibimiento por:
a) No concurrir a una citación efectuada por el Ente.
b) No tener permanentemente en obra, según corresponda en cada caso, copia del Plano Municipal aprobado. Permiso de Obra otorgado y/o constancia del Aviso de Obra presentado.
c) No colocar Cartel de Obra al frente de la misma.
d) Colocar Cartel de Obra conteniendo información confusa errónea, o incompleta.
e) Estar realizando tareas cuando el término del Aviso de Obra ya se encuentra vencido.
El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos antes mencionados en una misma obra, por lo que en caso de reincidencia corresponde la aplicación de multa.

3.4.2.2. Multa

Corresponde la aplicación de la multa por:
a) Efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones no previstas por esta Ordenanza.
b) Efectuar, en obras autorizadas, trabajos en contravención.
c) Iniciar obras sin permiso o sin dar aviso correspondiente.
d) Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en función.
e) No cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas.
f) No colocar la valla en condiciones reglamentarias.
g) No colocar letreros en obra.

3.4.3. Accesorias de sanciones

Como accesoria a las sanciones aplicadas por infracciones al Código de Edificación o a las normas que lo reglamentan o complementan es atribución del Ente Comunal, ordenar:

a) Paralización de obras que se estén ejecutando sin permiso o en contravención a lo establecido por este Código.
b) Modificación de las edificaciones ejecutadas en contravención al Código a fin de adecuarlas al mismo.
c) Demolición de edificaciones ejecutadas en contravención al Código.
d) Clausura de una edificación, con impedimento de desarrollar en ella actividad alguna, hasta tanto se realicen las obras necesarias para adecuar la edificación al Código.

3.4.4. Suspensión e inhabilitación en el uso de la firma

1. Suspensión en el uso de la firma:
La suspensión en el uso de la firma es aplicable a Propietarios, Profesionales, y Empresas y significa la prohibición de presentar planos u otra documentación o realizar gestiones ante el Ente Comunal, hasta tanto se cumpla la pena. Los períodos de suspensión son los que se detallan a continuación:

a) Por acumular TRES (3) multas en una misma obra o CINCO (5) multas en distintas obras.
b) Por efectuar trabajos sin haber obtenido Permiso o Aviso de Obra: DOS (2) a CUATRO (4) años.
c) Por presentar declaraciones juradas, planos u otra documentación falseando, tergiversando u omitiendo datos o hechos: DOS (2) a CUATRO (4) años.
d) Por realizar en la obra tareas que afecten la seguridad pública o de terceros: TRES (3) a SEIS (6) años.
e) Por deficiencias de ejecución que pongan en peligro la estabilidad de la obra: CUATRO (4) a OCHO (8) años.
f) Cuando se compruebe prestación de firma: DIEZ (10) años.
g) Cuando la misma empresa o persona sea suspendida por quinta vez en el término de DIEZ (10) años.
h) Cuando se produzcan derrumbes por negligencias comprobadas del profesional: VEINTE (20) años.
i) Cuando la misma empresa o persona haya sido suspendida por TRES (3) o más veces por períodos que, acumulados, superen los VEINTE (20) años: definitiva.

Cuando la suspensión de un Profesional sea por un período mayor de DOS (2) años, el Ente Comunal, deberá comunicarlo al Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de la Pampa.

2. Inhabilitación en el uso de la firma:
El Ente, puede inhabilitar a un Profesional o Empresa en el uso de la firma cuando:

a) No acate en término intimaciones cursadas en forma.
b) Se encuentre en mora con la Municipalidad por presentación de documentación o actualización de datos.
c) No haya realizado la tramitación del final de Obra en los términos que fija este Código. La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

3.4.5. Demolición de obras en contravención

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan el Ente podrá mandar a demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
Se notificará al profesional o en su defecto al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cuál sin habérsele dado cumplimiento, se procederá a demoler con cargo a la propiedad.

4.1. LINEA Y NIVEL
4.1.1. Línea

Toda obra debe realizarse dentro de los límites que conforman la parcela, pudiendo efectuarse fuera de ellos exclusivamente aquello que se encuentre específicamente autorizado por el presente Código. La parcela queda delimitada por la Línea Municipal y por los Ejes Divisorios, y en los casos de lotes de esquina también por la Línea Municipal de Esquina, entendiendo por tales a las siguientes:

Línea Municipal (LM):
Es la Línea que deslinda la propiedad privada de la propiedad pública.

Eje Divisorio (ED):
Es la línea que deslinda una propiedad privada de otra propiedad privada lindera.

Línea Municipal de Esquina (LM):
Es la línea que deslinda, en las parcelas de esquina, la propiedad privada de la propiedad pública y es perpendicular a la bisectriz del ángulo que conforma la Línea Municipal de ambas calles.

4.1.2. Nivel

Cota de Nivel Referencial (NR):
Denominase así el nivel más alto del cordón del pavimento existente o futuro al frente de la parcela.

Cota de Nivel del terreno (NT):
El nivel del terreno de un predio no puede ser inferior a la Cota de Nivel Referencial más el TRES (3 %) por ciento del ancho de la vereda medido entre la Línea Municipal y el cordón del pavimento existente o futuro.

Cota de Nivel en Planta Baja (NPB):
La cota de nivel de piso en locales ubicados en la planta baja de un edificio, no podrá ser inferior a la Cota de Nivel Referencial más DIEZ (0,10 m.) centímetros, más el TRES (3%) por ciento del ancho de la vereda.

Cota de Nivel de Patios en Planta Baja (NP):
La cota de nivel de los patios ubicados en planta baja, no será inferior a la Cota de Nivel Referencial más CINCO (0,05 m.) centímetros más el TRES (3%) por ciento del ancho de la vereda.

4.2. CERCOS Y VEREDAS

Es obligatorio la construcción y conservación de cercos. Sobre terrenos con frente a la vía pública es obligatorio su ejecución de un cerco que separe la propiedad privada de la pública.

4.2.1. Cercos vivos

Podrán realizarse en forma independiente, deberán ser sometidos a los permanentes cortes y podas que requieran para su correcto mantenimiento, y no podrá utilizarse ningún tipo de plantas espinosas, venenosas o que signifiquen un riesgo para la seguridad y la salud de personas y animales. Altura máxima de UNO (1,20 m.) metro veinte centímetros.

4.2.1.1. Cercos de material

Podrán realizarse en mampostería revestida en piedra y madera (tablones, troncos o tranquillas) combinados o no con seto vivo de arbustos. Altura máxima de UNO (1,20 m.) metro veinte centímetros.
Los accesos tanto peatonales como de vehículos, podrán contar o no con elementos de cierre. Estas puertas o portones se realizarán en madera y abrirán hacia el interior de la parcela.

4.2.2. Veredas

Todo propietario de una parcela, se encuentre baldío o edificada, esta obligado a construir y mantener en perfecto estado, su correspondiente vereda con las características que determina este Código.
Todas las veredas deberán reunir las siguientes propiedades:

a) La superficie del solado será plana, antideslizante y sin excesiva rugosidad;
b) Las juntas entre las diferentes piezas que conforman el solado, serán angostas y enrasadas.
c) Deben cubrir todo el largo del frente de la parcela y un ancho de DOS (2,00 m) metros. Los primeros CINCUENTA (50) centímetros desde la Línea Municipal quedarán libres para plantar césped. Luego de la vereda propiamente dicha se completan los OCHENTA (80) centímetros hasta la calzada con una franja de césped y árboles.
e) Se dejarán juntas de dilatación tanto en el contrapiso como en el solado, ubicadas junto al cordón del pavimento, en los límites entre las propiedades y cada TRES (3,00 m.) metros del largo de vereda, rellenadas con material flexible.
f) Su pendiente en sentido longitudinal deberá acompañar la pendiente del cordón existente o futuro.
g) La pendiente, en sentido transversal, podrá variar entre UNO (1%) por ciento y TRES (3%) por ciento.

h) Deberán dejar libre los espacios necesarios para la plantación de árboles, con una distancia no mayor de CINCO (5,00 m.) metros entre ellos, en cuadrados de OCHENTA (0,80 m. x 0,80 m.) por OCHENTA centímetros, en las veredas de más de DOS (2,00 m.) metros de ancho, y de SESENTA (0,60 m. x 0,60 m.) por SESENTA centímetros, en las veredas cuyo ancho se encuentre entre UNO (1.20 m.) metro veinte centímetros y DOS (2,00 m.) metros.
i) Las rampas para entrada y salida de vehículos no deberán generar desniveles que afecten a la comodidad y seguridad de los peatones, con un desarrollo máximo de UNO (1,40 m.) metro cuarenta centímetros, medidos desde el cordón del pavimento, y el contrapiso será reforzado para que adquiera la resistencia acorde al tipo de vehículos al que ha de servir.
j) Deberá buscarse unificación con el nivel de vereda de las parcelas linderas. NO SE ADMITIRA ESCALONES entre veredas de vecinos, deberá en estos casos respetar y acompañar la pendiente natural del cordón cuneta
k) No se permiten la construcción de escalones sobre la línea de vereda paralelamente a la de calle.
l) Debe cumplirse con lo establecido, sobre rampas para discapacitados.

4.2.3. Tipos de solados

Generalidades

Las veredas, además de responder a las condiciones estipuladas en el artículo 4.2.2 "veredas", deberán cumplir con los anchos y materiales que se determinan en los siguientes Ítems.

En calles pavimentadas:
Pisos conformados por planchas de hormigón simple de piedra lavada, con un ancho de DOS (2,00 m) metros separada de la línea municipal CINCUENTA (50) centímetros y a OCHENTA (0,80 m.) centímetros del cordón cuneta. Estas planchas se ejecutarán con canto rodado zarandeado, en piezas no mayores de DIEZ (10 mm) milímetros. Las juntas de dilatación se realizarán cada TRES (3,00 m) metros rellenas con mastic asfáltico u otros productos de similares características técnicas y mecánicas. Sobre cada uno de los bordes de juntas y con un espesor de CINCO (5 cm) centímetros de ancho, se hará un borde alisado de terminación. En coincidencia con el ángulo que determina el comienzo de la Línea Municipal de Ochava respecto de la Línea Municipal, se colocarán DOS (2) hiladas de baldosas calcáreas tipo CIEN (100) panes de forma perpendicular a la traza de la vereda, a título de anuncio sobre la presencia de una bocacalle.

4.2.4. Rebaje de cordón

Está prohibido el rebaje de cordones de los pavimentos a excepción de los necesarios para las entradas de vehículos, para lo que se deberá presentar ante el Ente Comunal el correspondiente Aviso de Obra.

4.2.5. Veredas deterioradas por trabajos públicos

Las veredas destruidas parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados en la vía pública por organismo estatales o privados, deberán ser reparadas o reconstruidas inmediatamente por el organismo causante, con materiales iguales existentes ante de su destrucción.

4.2.6. Rampas para discapacitados

1. Se establece con carácter obligatorio, la construcción en las aceras de rampas (s/cordón cuneta) con la finalidad de facilitar la transitabilidad de personas con distintos grados de discapacidad o problemas de desplazamiento.
Las veredas de los Barrios que se construyan en esta ciudad, tendrán un ancho mínimo de DOS (2) metros y su proyecto deberán estar contempladas las rampas en todas sus esquinas.
Será obligatorio la construcción de rampas para el acceso a todo edificio y espacio público abierto, que se construya en el futuro y que cuente con afluencia de público o usuarios, asimismo los existentes deberán adecuarse a estas normas, dentro del plazo de UNO (1) año a partir de la puesta en la vigencia de la presente.
El departamento Ejecutivo incluirá en los pliegos de licitación de Obras de Cordón Cuneta, la moldura de hormigón correspondiente a la rampa para discapacitados.
Las rampas de acceso deberán ajustarse a las siguientes características:
Tendrán un ancho mínimo de UNO (1 m.) metro Su pendiente máxima será del DIEZ (10%) por ciento. Su longitud máxima, para veredas de TRES (3 m.) metros de ancho, será de UNO (1,20 m.) metro veinte centímetros.

2. Las rampas deberán construirse en hormigón armado colocado insitu (dosificación 1:3:3) con mallas de acero de diámetro de SEIS (6 mm.) milímetros, cada QUINCE (0,15 m.) centímetros o con utilización de elementos de hormigón premoldeado.

3. La superficie del solado deberá ser antideslizante, no siendo aceptable ni baldosas calcáreas tipo vainillas ó en cuadrículas. Sobre la acera y antes del inicio de la rampa, se colocará UNO (1) hilera de solado con textura netamente diferenciado para facilitar la orientación de los individuos.

4. En su comienzo, la rampa tendrá una altura de borde igual a DOS (0,02 m.) centímetros con respecto al nivel de la calle.

5. Su ubicación en plantas y detalles técnicos deberán efectuarse conforme a croquis adjuntos, sin perjuicio de lo cual la autoridad de aplicación podrá variar la ubicación en planta en función de la infraestructura existente.

6. En reemplazo de las rampas podrán construirse vados, en aquellos sitios que determine el Ente Comunal. Son válidas para este tipo de solución, las especificaciones detalladas en los incisos 2), 3) y 4) del presente artículo.

4.3. ARQUITECTURA EXTERIOR

4.3.1. Tratamiento de muros exteriores

La estética edilicia es de orden público, por lo que las fachadas y paramentos exteriores de los edificios quedan declaradas como bien de la comunidad. Todas las partes exteriores deben ser tratadas arquitectónicamente, buscando la harmonización con el conjunto edilicio y según los principios urbanísticos fundamentales. Se incluyen en este concepto todas las partes de una edificación que sean visibles desde la vía pública, como ser: fachadas, principales y laterales, tanques, conductos, chimeneas, antenas y otras construcciones o implementos auxiliares exteriores. Cuando se demuele un edificio y se construye una nueva edificación dejando al descubierto muros sobre edificios linderos, estos deben ser tratados arquitectónicamente por el responsable de esta nueva edificación. Todos estos tratamientos y detalles deberán estar perfecta y claramente explicitados en el Plano Municipal en forma escrita y gráfica.

4.3.2. Fachadas

Generalidades
Las construcciones serán de perímetro libre y deberán mantener la continuidad arquitectónica en todas sus fachadas, respetando la identidad arquitectónica de la edificación existente. Se podrán rechazar proyectos que estén en desacuerdo con la imagen de Villa para el descanso, el esparcimiento y la permanencia que se quiere lograr.

Además deberán observarse las siguientes consideraciones:
❖ Se recomienda no superar una superficie mayor al TREINTA y CINCO (35 %) por ciento con cubiertas horizontales. En los casos que se contemple una mayor superficie, el Ente Comunal las autorizará si la propuesta arquitectónica así lo amerita.
❖ En los casos de cubiertas de techos inclinadas, se aconseja una inclinación o pendiente mínima de TREINTA (30º) grados. Se sugiere que la cantidad de faldones sea la mínima posible, salvo que se trate de pequeñas faldas que permitan la colocación de carpinterías o lucernario, cuyo uso se recomienda.
❖ Los materiales a utilizar en las cubierta con pendiente, quedarán a criterio técnico del proyectista y sometidas a aprobación del Ente Comunal.
❖ Los muros podrán presentar terminaciones, total ó parcialmente, con aplicación de piedra natural utilizada como mampuesto o revestimiento. De utilizarse bloques de cemento granular, madera ó ladrillos (en todas sus variantes), se seguirá el mismo criterio especificado para terminaciones con piedra natural.

Por fuera de las líneas de fachadas de un edificio, podrán realizarse balcones ó cuerpos salientes, con las limitaciones que en cada caso, a continuación se especifican.

Cuerpos salientes cerrados:
Sólo se admite la presencia de estos volúmenes dentro de los límites de las parcelas. El cuerpo saliente deberá ubicarse por encima de los TRES (3,00 m.) metros del piso exterior.

Salientes de balcones:

En pisos altos, por encima de los TRES (3,00 m) metros del piso exterior, pueden sobresalir balcones hasta UNO (1,20 m.) metro veinte centímetros.
En las fachadas laterales, la saliente del balcón no puede ser superior a 1/5 (un quinto) de la distancia entre el edificio y el Eje Divisorio entre Predios. La baranda o antepecho tendrá una altura no menor de NOVENTA (0,90 m.) centímetros ni mayor que UNO (1,20 m.) metro veinte centímetros, desde el solado del balcón y será diseñada de modo tal que resguarde de todo riesgo o peligro. Por encima del antepecho no pueden ejecutarse pantalla o muros laterales.

Distancia a líneas de electricidad:
Todo cuerpo de edificio que no tenga vanos, deberá mantener una distancia mínima de CINCUENTA (0,50 m.) centímetros respecto de una línea de electricidad de media tensión. Esta distancia mínima aumentará a UNO (1,50 m.) metro cincuenta centímetros, con respecto al punto más saliente de vanos y balcones.

En ningún caso se podrá transponer la L.M. o L.M.E con construcción bajo nivel Acera (subsuelo).

Carpinterías:
Sobre los paramentos exteriores ó de fachadas, se colocarán carpinterías del material que el proyectista considere mas apropiado a su propuesta. Las formas de abrir y los sistemas de oscurecimiento seguirán idéntico criterio.

En lo relativo a puertas de acceso, postigones, portones de garaje y/o cocheras, se elogia la utilización de madera de CALDEN.

4.3.3. Letreros

a) En las fachadas: se permitirá instalar letreros luminosos impresos, siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y que no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.

b) Anuncios salientes de la Línea Municipal: Se autorizarán solamente anuncios empotrados (no salientes de LM) paralelamente sobre la Línea Municipal o adheridos a la misma. La altura del nivel de la vereda a la parte más baja de los mismos, no será menor de los TRES (3,00 mts.) metros, con una altura máxima de UNO (1,00 m.) metro.

c) Teléfonos Públicos Modulares: Se podrán instalar en aquellos lugares que este Ente Comunal considere adecuados y bajo las condiciones que la misma determine.

Queda expresamente prohibido:
1. El emplazamiento de canteros fijos.
2. La modificación del solado de las veredas por otros diseños que no sean estrictamente iguales a las indicadas en este Reglamento.
3. La extracción o cambio de especie de los árboles implantados por el Ente, previstos en el Proyecto de Desarrollo.
4. La instalación de ningún tipo de pasacalles.
5. La instalación de bancos en las veredas que no sean estrictamente aquellos indicados en el Proyecto de Desarrollo ejecutado por el Ente Comunal.
6. Cualquier tipo de estructura fija o móvil, destinada a la exhibición de mercadería, publicidad u otro tipo de anuncio de apoyo en la acera o aéreo.

4.3.4. Letreros luminosos y anuncios

Condiciones Generales de los Anuncios:

Los anuncios no deben:
a) Ofender a la moral y a las buenas costumbres.
b) Tener mudanzas bruscas de luz, de poca a gran intensidad, que molesten a la vecindad de su emplazamiento.
c) Molestar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos y colores.
d) Ser peligrosos, combustibles y encontrarse en mal estado.

Ubicación de los Anuncios:
a) Anuncios en fachadas: Se permitirá instalarlos, únicamente, en las fachadas del local al que representan.

b) Los anuncios empotrados sobre muros de Línea Municipal y paralelas a éste, distarán como mínimo a TRES (3,00 m.) metros del nivel de la acera a la parte más baja del mismo y a un mínimo de UNO (1,00 m.) metro de Ejes Divisorios.

Anuncios salientes a la calzada con columnas de apoyo en la acera:
a) Únicamente, se permite la colocación de anuncios en calzada, con columna de apoyo en la acera para la designación de calles que colocará el Ente Comunal.

Distancia de anuncios a línea municipal:
a) Cualquier parte del anuncio distará como mínimo a DOS (2,00 m.) metros de la línea de Alta Tensión.
b) La distancia mínima a Línea de Baja Tensión a cualquier parte del anuncio será de CUARENTA y CINCO (0,45 m.) centímetros.
c) Cuando existan líneas de preensamblado el anuncio distará como mínimo a CINCUENTA (0,50 m.) centímetros en forma vertical y VEINTE (0,20 m.) centímetros en forma horizontal.
d) Cuando se haga renovación de líneas conductoras de electricidad se tendrán en cuenta los anuncios existentes. En los casos irreparables el Departamento Ejecutivo aplicará lo dispuesto en el Artículo 6°.

DE LA EMPRESA PUBLICITARIA

a) En todos los casos de colocación de anuncios deberá estar indicado el nombre de la Empresa Publicitaria.
b) La Empresa Publicitaria instaladora del anuncio será la responsable de la seguridad y la conservación del mismo.

Retiro de anuncios:

Cuando un anuncio a juicio del Ente Comunal moleste la ejecución de cualquier obra de infraestructura, ordenará al propietario el retiro del mismo en un plazo de QUINCE (15) días. En su defecto será retirado por el Ente a costa del propietario. El retiro del anuncio implica el retiro del mismo y todo elemento existente que le competa. Igualmente se procederá si no se cumplen los incisos a, b, c y d del Apartado 1.

Restricción en la colocación de anuncios:

No se permitirá colocar anuncios, avisos o carteles publicitarios, en los puentes carreteros, dentro de triángulos de visibilidad, en las plazas, en paseos públicos y en todo edificio público, ya sea Nacional, Provincial y Municipal.

Anuncios en aleros y marquesinas:

No se permitirá la colocación de anuncios en Aleros y Marquesinas localizados en la vía pública. Estos se regirán según se especifica en los Artículos 4.3.3 y 4.3.4.

Visibilidad de cajas y estructuras:

Las cajas de transformadores, de distribución, conmutación y demás mecanismos y los conductores de energía, así como soportes y estructuras resistentes, estarán ocultos a la vista desde la vía pública y no podrán tener a juicio del Ente Comunal apariencia antiestética.
Cuando se haga renovación de líneas conductoras de electricidad se tendrán en cuenta los anuncios existentes. En los casos irreparables el Departamento Ejecutivo aplicará lo dispuesto en el Artículo 6°.

Anuncios con cristal:

Las piezas vidriadas que constituyen un anuncio, serán de cristal, no mayores de SESENTA centímetros por UNO metro con cincuenta centímetros (0,60 x 1,50 m.) soportadas individualmente, en forma segura a la estructura o bastidor.

Para instalar un anuncio de cualquier tipo y forma se prohíbe la extracción de árboles, cortar sus gajos y ramas principales.

4.4. LOCALES

4.4.1. Clasificación de los locales

Todos los locales interiores de una edificación deben ser incluidos en una de las clases que determina este Código. El uso de cada local es el que resulta de su ubicación y dimensiones, y no el que arbitrariamente pueda estar consignado en planos, siendo atribución del Ente presumir el destino de los locales a su exclusivo criterio. Los locales no mencionados en ningunas de las clases, serán clasificados por analogía a exclusivo criterio del Ente Comunal.

4.4.2. Clases de locales

- Primera Clase:

Dormitorio, sala de estar, comedor, comedor diario, escritorio, biblioteca, estudio, dormitorio de servicio, sala de juegos, cocina de más de QUINCE (15,00 m2.) metros cuadrados de superficie. Cuarto de plancha o de costura de más de SEIS (6,00 m2.) metros cuadrados de superficie, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo por este Código.

- Segunda Clase:

Cocina hasta QUINCE (15,00 m2.) metros cuadrados de superficie. Baño, lavadero, cuarto de plancha o de costura de hasta SEIS (6,00 m2.) metros cuadrados de superficie.

- Tercera Clase:

Local para comercio y trabajo, depósito comercial, vestuarios, local para la práctica deportiva, comedor colectivo, cocina de restaurante, casa de comida, hotel o comedor colectivo.

- Cuarta Clase:

Vestíbulo, pasillo, corredor, vestidor anexo a dormitorio, despensa, depósito familiar, depósito no comercial, depósito de no más de DOSCIENTOS CINCUENTA (250,00 m2.) metros cuadrados de área anexo o dependiente del local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo de la vía pública.

- Quinta Clase:

Locales auxiliares para servicios generales de un edificio como sala de máquinas, dependencias del personal de servicio, baulero, depósito de utensilios, sala común de juegos infantiles, salón de usos múltiples, sala común de estar, administración y portería, no pudiendo todos estos locales tener salida a la vía pública, debiendo hacerlo a través de pasajes o corredores comunes del edificio.

4.4.3. Definiciones sobre dimensiones de los locales

- Altura libre mínima de un local:

Es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. Cuando haya vigas aparentes, el fondo de estas deberá distar no menos de DOS METROS veinticinco centímetros (2,25 m.) del solado y no ocuparán más de 1/3 de la superficie del cielorraso.

- Distancia mínima entre solados:

Comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior.
Área mínima de un local:
Es la superficie mínima de un local incluyendo los armarios o roperos empotrados.
Lado mínimo de un local:
Es el lado mínimo libre excluyendo los armarios o roperos empotrados, en caso de dormitorios se considerará SESENTA (0,60 m.) centímetros de espacio de un ropero.

4.4.4. Dimensiones mínimas de los locales

Generalidades:

Cada local tendrá las dimensiones mínimas que se especifican de acuerdo a su clase y uso al que esta destinado, según los indicados a continuación:

Primera clase:
Cuando la unidad locativa posee un solo local, lado mínimo TRES (3,00 m.) metros y área mínima de QUINCE (15,00 m2.) metros cuadrados.

Cuando la unidad locativa posee varios locales; por lo menos un local tendrá lado mínimo de DOS (2,50 m.) metros y área mínima de DIEZ (10,00 m2.) metros cuadrados.
En caso de oficinas u escritorios, los locales de forma individual tendrán un lado mínimo de TRES (3,00 m.) metros y área mínima de DOCE (12,00 m2.) metros cuadrados.
Unidades de uso de DOS (2) o más locales, lado mínimo de DOS (2,50 m.) metros cincuenta y área mínima de NUEVE (9,00 m2.) metros cuadrados.

Segunda clase:

Cocina, área mínima de TRES (3,00 m2.) metros cuadrados y lado mínimo de UNO (1,50 m.) metro cincuenta centímetros.

Habitaciones de servicio, área mínima de CINCO (5,00 m2.) metros cuadrados y lado mínimo de DOS (2,00 m.) metros.
Baños, área mínima de TRES (3,00 m2.) metros cuadrados y lado mínimo de UNO (1,20 m.) metro con veinte centímetros.
Retretes, área mínima de UNO (1,00 m2.) metro cuadrado y lado mínimo de NOVENTA (0,90 m.) centímetros.

Tercera clase:
Los locales tendrán un lado mínimo de TRES (3,00 m.) metros y área mínima de QUINCE (15,00 m2.) metros cuadrados.

Altura de locales comerciales con entrepiso:

Todo local que tenga entrepiso debe ajustarse a las siguientes condiciones:
a) El entrepiso y la parte del local ubicada debajo del entrepiso, deben tener una altura libre mínima de DOS (2,10 m.) metros diez centímetros, medidos desde el solado hasta el cielorraso o fondo de viga.
b) La baranda o parapeto que proteja el borde del entrepiso no puede tener una altura mayor a NOVENTA (0,90 m.) centímetros.
c) El entrepiso no puede cubrir más del CINCUENTA (50 %) por ciento de la superficie del local en que se halla incluido.
d) La profundidad del entrepiso entre un muro cerrado y el borde abierto hacia el local, no puede ser superior a dos veces la altura libre del entrepiso. Si en el muro opuesto al borde libre existieran vanos que den a patio exterior, esta profundidad podrá ser de cuatro veces la altura del entrepiso.
e) El espacio libre de entrepiso entre el lado abierto del mismo y una pared que se le opone, medido horizontalmente en sentido perpendicular al borde libre del entrepiso, no será inferior a CUATRO (4,00 m.) metros.

Dimensiones de cocheras:

Un espacio o local para la guarda de un automóvil particular deberá tener una superficie mínima de DOCE (12,00 m2.) metros cuadrados, un lado mínimo de DOS (2,60 m.) metros sesenta centímetros y una altura no inferior a DOS (2,00 m.) metros. Si ese espacio, además, sirve de acceso peatonal a la vivienda la superficie mínima será de CATORCE (14,00 m2.) metros cuadrados, su lado mínimo de DOS (2,90 m.) metros noventa centímetros y su altura no inferior a DOS (2,40 m.) metros cuarenta centímetros.
En las cocheras colectivas, el espacio destinado al estacionamiento de cada vehículo tendrá una superficie mínima de DOCE (12,50 m2.) metros cincuenta centímetros, un lado mínimo de DOS (2,50 m2.) metros cincuenta centímetros y una altura libre no inferior a DOS (2,20 m.) metros veinte centímetros entre el solado y el fondo de vigas. A ésta superficie deberá adicionarse la requerida para la circulación y maniobras de los vehículos.

4.4.5. Iluminación y ventilación natural de los locales

Iluminación y ventilación natural:
Todos los locales deberán contar con iluminación y ventilación natural, de acuerdo a su clase y al uso al que están destinados. Las dimensiones de los vanos son las especificaciones que se detallan y las dimensiones máximas o mínimas de salientes, alturas de vanos y profundidad de locales son la que se indican en el siguiente texto.
Ventilación e iluminación de locales

- **Locales de primera clase en vivienda:**

Iluminarán y ventilarán a patio de 1° categoría a través de VANOS EN LOS MUROS LATERALES

ILUMINACIÓN:

Area mínima I= A/X.

- donde X = 12 Bajo parte cubierta y X = 15 Libre de parte cubierta.

- donde A = Area libre de la planta del local.

VENTILACION:
La fórmula de aplicación será:
V = I/3.

- donde I = área a iluminar.

LOCALES DE PRIMERA CLASE EN OTROS USOS
Iluminan y ventilan a Patio de 1ra. Categoría a través de VANOS EN LOS MUROS LATERALES
ILUMINACION:
I = A/X
- donde X = 12 Bajo parte cubierta y X = 15 Libre de parte cubierta.

VENTILACION:
V = I/3

- **Locales de segunda clase**

Todos los locales Iluminan y ventilan a Patio de 1ra. Categoría a través de VANOS EN LOS MUROS LATERALES

ILUMINACION
I = 7 Bajo parte cubierta
I = A/X
donde X = 10 Libre de parte cubierta
El valor de I en ningún caso podrá ser inferior a 0,50

VENTILACION
V = i/2

Baños con un solo inodoro:
ILUNINACION: Requieren iluminación natural
VENTILACION: Deben contar con ventilación

Baños con más de un inodoro:
ILUNINACION: Requieren iluminación natural
VENTILACION: deben contar con ventilación

Baños compartimentados:

Cuando existen muros que dividen baños o retretes dentro de un local con ventilación única, el muro interior tendrá una altura mínima de 1,80 m.

- Locales de tercera clase:

Iluminan y ventilan a Patio de 1ra. Categoría a través de VANOS EN LOS MUROS LATERALES

ILUMINACION I = A/X

- donde X = 10 Bajo parte cubierta y X = 12 Libre de parte cubierta**.**

- **Locales de cuarta clase**

Todos, menos los corredores y pasajes públicos o generales.
ILUMINACION: No requieren iluminación natural
VENTILACION: Por conducto
Corredores y pasajes públicos o generales:
ILUMINACION: I = A/X
donde X = 10
Puede ser por vanos en muros laterales o por claraboyas que den a Patio Auxiliar, no pudiendo la distancia entre cada vano o claraboya ser superior a 15,00 m.

VENTILACION: V = I/2

- **Locales de quinta clase**

Salas de máquinas, bauleros, depósitos de utensilios y otros locales no habitables:-ILUMINACION: No requieren iluminación natural
VENTILACION: Por conducto

Salas comunes de juegos, salón de usos múltiples, lugares comunes de estar, administración, portería y otros locales habitables.

ILUMINACION: Según lo indicado en " Locales de Primera Clase" VENTILACION: Según lo indicado en " Locales de Primera Clase"

ESCALERAS PRINCIPALES:

ILUMINACION: Si la iluminación es proporcionada en cada piso por vano en muro lateral, éste deberá tener una superficie no inferior a 1/8 de la planta de la caja.

Si la iluminación es proporcionada por claraboya o vanos ubicados en el último piso, el área de iluminación será equivalente a UNO (1,00 m2.) metro cuadrado por cada piso. En este caso el ojo de la escalera debe quedar libre, su lado menor no podrá ser inferior al ancho de la escalera y su área será como mínimo el CINCUENTA (50 %) por ciento de la superficie de la claraboya. Las barandas de la escalera deben permitir el paso de la luz.
VENTILACION: Será como mínimo 1/3 de la superficie requerida de iluminación.

EN EDIFICIOS CON ASCENSOR:

ILUMINACION: La iluminación puede ser a electricidad, debiendo cumplir con las exigencias establecidas en el Artículo " Iluminación y Ventilación artificial de los locales".
VENTILACION: Deberá ubicarse como mínimo una ventilación en el último piso con una superficie equivalente a VEINTICINCO (0,25 m2.) centímetros cuadrados por cada piso de altura de la caja.

ESCALERAS SECUNDARIAS:
ILUMINACION Y VENTILACION: Se requiere el CINCUENTA (50 %) por ciento de las superficies requeridas para las Escaleras Principales.

Locales de trabajo del comercio:
La ventilación complementaria de este tipo de locales será por conducto, con una sección mínima de CUATRO (0,04 m2.) centímetros cuadrados, uniforme en toda su extensión, con caras internas lisas. Sólo puede servir a un local y su posición debe ser vertical o con una inclinación de hasta CUARENTA y CINCO (45°) grados. La abertura el conducto hacia el local debe ser libre, con una sección no inferior a la del conducto, y se ubicará en el tercio superior de la altura del local y en el extremo opuesto al que se halla la ventilación principal. El remate del conducto en la azotea debe sobreelevarse no menos de CINCUENTA (0,50 m.) centímetros y permanecer siempre abierto.

Colector de ventilación:

Si se deseara reemplazar los conductos individuales de ventilación por un conducto único o "colector de ventilación", deberán observarse las siguientes condiciones. El conducto principal debe ser vertical o con una inclinación máxima de hasta QUINCE (15°) grados, con sección uniforme en toda su extensión y con caras internas lisas, al que se conectarán los tubos secundarios que conectan con cada local. Para un edificio de hasta DIEZ (10) pisos y ventilando un sólo local por piso, la sección del conducto será de CUATRO (0,04 m2.) centímetros cuadrados. Si se ventilan dos locales por piso, se admitirá únicamente hasta CINCO (5) pisos de altura. Cada local que se ventile, debe contar con un tubo secundario con una sección de DOS (0,02 m2.) centímetros cuadrados, con una extensión no inferior a un piso de altura y con tramos horizontales o inclinados que no superen los CINCUENTA (0,50 m.) centímetros de longitud. La abertura del tubo secundario hacia el local debe hallarse junto al cielorraso y tener una sección no inferior a la del tubo. Debe asegurarse la entrada permanente de aire al local con una abertura no inferior a UNO (0,01 m2.) centímetros cuadrados, ubicada en el tercio inferior del local, la que puede provenir de otro local siempre que no sea baño. El conducto principal debe rematar a los cuatros vientos a CINCUENTA (0,50 m.) centímetros por sobre la azotea y a no menos de DOS (2,00 m.) metros de distancia a cualquier vano de local habitante.

4.4.6. Iluminación y ventilación artificial de los locales

4.4.6.1. Iluminación artificial

Las escaleras y circulaciones generales o públicas que no cuenten con iluminación natural, deberán estar provistas de iluminación eléctricas con no menos de DOS (2) circuitos independientes desde el tablero general de entrada, disponiendo las bocas de luz de tal modo que reciban alternativamente energía de uno u otro circuito, asegurando así que la iluminación que cada uno de ellos suministre en forma independiente sea similar en cualquier punto del local por lo menos uno de los circuitos debe funcionar con pulsadores automáticos que pongan en funcionamiento simultáneo todas las bocas del circuito. Los edificios de hospitales, clínicas, sanatorios, maternidades y otros destinados a la atención de la salud con internación y/o donde se realicen intervenciones quirúrgicas, deberán contar con iluminación eléctrica

proveniente de dos fuentes distintas y cumplir con los requisitos establecidos en el punto anterior en todas sus circulaciones y en los locales en los que se practiquen cirugías.

4.4.6.2. Iluminación de emergencia

Los edificios destinados a hospital, sanatorio clínica, maternidad y otros cuya finalidad sea la atención de la salud con internación y/o donde se realicen intervenciones quirúrgicas, así como todos aquellos edificios destinados a cine, teatro, estudio de radio o televisión, sala de baile, hotel sala de espectáculos, auditorio, estadio cubierto y otros de concurrencia pública y/o masiva, deben estar provistos de un sistema de iluminación de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedara fuera de servicio el sistema de iluminación normal. Estará alimentado por una fuente independiente del de la red de suministro de energía eléctrica, asegurando una iluminación general no inferior a UNO (1) lux medida a nivel de piso la que deberá aumentar a DIEZ (10) lux en escaleras, rampas, escalones sueltos y cambios bruscos de dirección. En los locales donde se practiquen cirugías, la iluminación no podrá ser inferior a TRESCIENTOS (300) lux. La iluminación proporcionada por las luces de emergencia debe prolongarse por un período mínimo de UNO (1,00 h.) hora con un nivel no inferior al requerido en cada caso. Las luces pueden se incandescentes o fluorescentes no pudiendo utilizarse luces puntuales que puedan producir encandilamiento o deslumbramiento. La fuente de energía que se utilice para alimentar el sistema de iluminación de emergencia estará constituida por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica habitual.

4.4.6.3. Ventilación por medios mecánicos

La instalación de un sistema de ventilación por medios mecánicos no exime del cumplimiento de las normas de ventilación establecidas por este Código salvo aquellos casos con debido fundamento que el Ente Comunal, específicamente lo autorice. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica, aprobado, que asegure la renovación del aire y bajo la responsabilidad del usuario de cesar toda actividad en caso de mal funcionamiento de la instalación. Los servicios sanitarios en lugares de espectáculos públicos tendrán, además de la natural, ventilación mecánica que asegure una renovación del aire de DIEZ (10) volúmenes por hora, salvo en aquellos casos en que el local cuente con aire acondicionado.

4.4.7. Patios

4.4.7.1. Clasificación de los patios

Los patios que sirven para proporcionar iluminación y ventilación de locales, según su dimensión y función se clasifican como:

a) Patios de Primera Categoría: sirven para proporcionar iluminación y ventilación a locales de primera, tercera y quinta categoría, sus dimensiones mínimas serán hasta TRECE (13,00 m.) metros de altura, sus lados mínimos serán TRES (3,00 m.) metros y área de DOCE (12,00 m2.) metros cuadrados, superando los TRECE (13,00 m.) metros de altura, sus dimensiones mínimas serán de TRES (3,00 m.) metros de lado mínimo y DIECIOCHO (18,00 m2.) metros cuadrados de área.

b) Patios de Segunda Categoría: sirven para proporcionar iluminación y ventilación a locales de segunda y cuarta categoría, sus dimensiones mínimas serán DOS (2,00 m.) metros de lado y OCHO (8,00 m2.) metros cuadrados de área.

4.4.7.2. División de Patios con Cercas

Un patio de cualquier categoría puede en su base ser dividido por cercas interiores, siempre que entre paramentos próximos quede un paso libre no inferior a UNO (1,00 m.) metro.

4.4.7.3. Acceso a Patios

Todo patio contará con un acceso practicable para su limpieza.

4.4.7.4. Prohibición de cubrir Patios

No se podrá cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo éste Código, mediante cubierta alguna aunque se trate de claraboyas corrediza con armadura vidriada, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes, se permitirán la instalación de toldos.

4.5. CIRCULACIONES

4.5.1. Tipos de circulaciones

A los efectos de su dimensionamiento las circulaciones se clasifican en los siguientes tipos:

Tipo I: Entradas y pasajes generales
Tipo II: Escaleras principales
Tipo III: Escalera secundarias
Tipo IV: Escaleras verticales
Tipo V: Escaleras mecánicas
Tipo VI: Rampas
Tipo VII: Ascensores

4.5.2. Dimensionamiento de circulaciones

4.5.2.1. Entradas y pasajes generales

Un pasaje general y la entrada al mismo deben tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a UNO (1,00 m.) metro, salvo en aquellos casos que el presente Código determine otra medida.

4.5.2.2. Escaleras Principales

Son aquellas que dan acceso a locales de primera y tercera clase, a las circulaciones generales o comunes de un edificio y a los locales habitables y de trabajo clasificados en cuarta y quinta clase. El ancho libre de una escalera principal medido entre zócalos no será inferior a UNO (1,00 m.) metro salvo en aquellos casos que el presente Código determine otra medida. Este ancho debe aumentarse proporcionalmente si los pasamanos sobresalen más de SIETE (0,07 m.) centímetros de la proyección de zócalos. La altura de paso medida en cualquier punto de la escalera no puede ser inferior a DOS (2,10 m.) metros diez centímetros. Las pedadas y los descansos de la escalera se miden sobre la línea de huella, entendiendo como tal la línea paralela al limón interior a CINCUENTA (0,50 m.) centímetros de distancia de éste. Todos los escalones de un mismo tramo deben tener la misma dimensión medida sobre la línea de huella, y cada tramo entre rellanos o descansos no puede tener más de VEINTIUN (21) alzadas corridas.
Las dimensiones responderán a las siguientes fórmulas:
2a + p = 0,60m a 0,63 1 >= 0,13m. a <= 0,18m. d >= 1,00m. p >= 0,26m. r >= 0,25m.
Donde a = alzada
p = pedada en la línea de huella
l= pedada junto al limón interior
d= descanso en la línea de huella
r= radio de la proyección horizontal del limón interior.

4.5.2.3. Escaleras secundarias

Son aquellas que dan acceso a locales de segunda clase, a locales no habitables de cuarta y quinta clase, y a azoteas transitables, y las escaleras auxiliares exteriores de un edificio. El ancho libre de una escalera secundaria medido entre zócalos no será inferior de SETENTA (0,70 m.) centímetros salvo en aquellos casos que el presente Código determine otra medida. La altura de paso medida en cualquier punto de la escalera no puede ser inferior a DOS (2,00 m.) metros. Un tramo de una escalera secundaria entre rellanos o descansos tendrá un máximo de VEINTICINCO (25) alzadas corridas. Las dimensiones responderán a la siguiente fórmula:
a <= 0,20m. p >= 0,23m. l >= 0,10m. d >= 0,50m. r >= 0,15m.

4.5.2.4. Escaleras verticales

La escalera vertical puede servir de acceso exclusivamente a techos, tanques y azoteas intransitables debiendo ofrecer las condiciones de seguridad que permitan su uso sin riesgos. No está permitido acceder por ellas a locales de ninguna clase.

4.5.2.5. Escaleras mecánicas

Una escalera mecánica puede servir de acceso a cualquier clase de local, pero debe tener como alternativa la posibilidad de acceso y egreso por escalera común o por rampa. La escalera mecánica no puede tener un ancho libre inferior a SETENTA (0,70 m.) centímetros y debe ofrecer todas las condiciones de seguridad.

4.5.2.6. Rampas

Una rampa pude reemplazar a una escalera, debiendo tener el ancho mínimo exigido para éstas, de acuerdo a la clase de local a que dé acceso. Su pendiente será como máximo del DIEZ (10 %) por ciento, su solado antideslizante y tendrá partes horizontales a manera de descansos en los accesos y en los sitios donde la rampa cambia de dirección.

4.5.2.7. Ascensores

En todo edificio en el que para acceder desde el nivel de vereda hasta un local de primera o tercera clase, o hasta un local de trabajo de cuarta clase sea necesario subir o bajar más de DIEZ (10,00 m.) metros de altura, será obligatoria la instalación de ascensor, sin perjuicio de tener la alternativa de acceder mediante Escalera principal. La cantidad de ascensores y su capacidad debe guardar una relación directa con el número de ocupantes del edificio y el movimiento de personas en función del uso al que está destinado. La dimensión mínima de por lo menos un ascensor será UNO (1,10 m.) metro diez centímetros, por UNO (1,40 m.) metro cuarenta centímetros, con el ingreso por el lado menor.-

4.5.3. Circulaciones en edificios de concurrencia masiva

En edificios de uso público, sea su propiedad pública o privada, es obligatorio prever el acceso, la posibilidad de realizar las actividades propias del mismo y el uso de los sanitarios, para una persona en silla de ruedas. Sin perjuicio de lo anterior se deberá dar cumplimiento a las siguientes exigencias:
a) El acceso debe ser a nivel, o si existieran desniveles deben ser salvados por rampas de una pendiente como máximo del DIEZ (10 %) por ciento.
b) Si existieran puertas giratorias, debe haber a su lado como alternativa de paso una puerta común de NOVENTA (0,90 m.) centímetros de ancho mínimo libre.
c) Las escaleras principales no pueden ser compensadas y deben tener pasamanos a ambos lados.
d) Por lo menos un ascensor debe tener capacidad suficiente para transportar una persona en silla de ruedas y dos personas más paradas.

4.6. MEDIOS DE SALIDA

4.6.1. Generalidades

Todo edificio o unidad de uso independiente debe contar con los medios de salida diseñados y dimensionados de acuerdo a la cantidad de personas que alberga, asegurando rápida evacuación simultánea hacia la vía pública de los diversos locales que lo conforman a través de pasajes comunes y sin entorpecimientos de ningún tipo. Cuando se superponen dos o más medios exigidos de salida las dimensiones de cada uno deben acumularse. Además, cuando esa superposición se dé entre personas y vehículos, debe diferenciarse claramente el área que corresponde a cada uno, asegurando que no se produzcan mutuas interferencias. Los medios exigidos de salida deben estar claramente señalizados con letreros, acompañados con gráficos de fácil comprensión y que puedan ser interpretados aún por personas que no sepan leer o no conozcan el idioma. Puede utilizarse el vidrio, tanto para puertas como para paños fijos, únicamente si es cristal templado o vidrio inastillable, debiendo indicar muy claramente con muros bajos, barandas o maceteros cuáles son las puertas y cuáles no lo son. No se admiten como medios exigidos de salida las escaleras mecánicas, las escaleras verticales, los ascensores ni las puertas giratorias. Estas exigencias no son de aplicación en la vivienda individual.

4.6.2. Números de ocupantes

A los efectos del dimensionamiento de los medios exigidos de salida, se establece en el CUADRO 4.6.2, los números teóricos de ocupantes de un edificio de acuerdo a su uso. En el mismo se determina la cantidad de personas en relación a la totalidad de la superficie de piso destinada al uso, sea ésta cubierta, semi-cubierta o al aire libre.
Cuadro 4.6.2. Numero de ocupantes

USO: X (m2)
Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile: 1
Edificios educacionales y templos: 2
Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas: destinados a comercio, mercados y ferias: 3
Exposiciones, restoranes, confiterías, salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios y pistas de patinaje: 5

USO: X (m2):
Edificios de escritorios y oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos e internados: 8
Casas de baños, Viviendas privadas y colectivas: 12
Edificios industriales: el número de ocupantes será declarado por el propietario, en su defecto: 16
Salas de juego: 2
Supermercados: 3
Hoteles (Planta Baja, restaurante, confitería): 3
Hoteles (pisos superiores): 20
Depósitos: 30

En subsuelos, excepto el primero a partir del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que se obtiene del cuadro. Prohibiéndose en subsuelos el uso de asambleas, auditorios, cines, sala de conciertos, salas bailables. En edificios sin uso definido, o con uso no incluido en el cuadro, el número de ocupantes será determinado por el Ente Comunal.

4.6.3. Dimensionamiento de los medios exigidos de salida

4.6.3.1. Anchos de las puertas de salida

El ancho acumulado mínimo de puertas que constituyan un medio exigido de salida, será de UNO (1,20 m.) metro veinte centímetros, para las primeras TREINTA (30) personas y se irán sumando de a VEINTE (0,20 m.) centímetros por cada TREINTA (30) personas o fracción de exceso. La altura mínima libre de paso es de DOS (2,00 m.) metros. Las puertas deben abrir hacia el exterior y de modo tal que no reduzcan el ancho mínimo de pasajes, escaleras u otros medios exigidos de salida. Ninguna puerta de salida puede abrir directamente sobre una escalera sino que debe hacerlo a un descanso o plataforma. Si existieran puertas giratorias, no serán tenidas en cuenta para el cálculo del ancho de los medios exigidos de salida.

4.6.3.2. Ancho de pasajes de salida

El ancho acumulado mínimo de pasajes que constituyen medio exigido de salida será UNO (1,20 m.) metro con veinte centímetros para las primeras TREINTA (30) personas y VEINTE (0,20 m.) centímetros por cada TREINTA (30) personas o fracción en exceso. Cuando la cantidad de personas sea inferior a QUINCE (15), el ancho mínimo exigido será de UNO (1,20 m.) metro veinte centímetros.

3.6.3.3. Ancho de escaleras de salida

La base de cálculo para determinar el ancho de escaleras que constituyan medio exigido de salida, es la cantidad de personas que puede albergar el piso inmediato superior al que la escalera sirve, siendo el ancho mínimo exigido un TREINTA (30 %) por ciento, mas que el que se requiere para los pasajes. La escalera debe desarrollarse en forma continúa atravesando los pisos altos, interrumpiéndose en la planta baja donde se comunicará con la vía pública, no pudiendo continuar hacia los sótanos. La comunicación de la escalera con la vía pública debe realizarse a través de pasajes generales que cumplan con los requisitos como medio exigido de salida. Todas las escaleras tendrán un pasamano por lo menos a uno de sus lados, ubicado a una altura entre OCHENTA (0,85 m.) centímetros y a UNO (1,00 m.) metro, medido desde el punto medio del peldaño. Cuando el ancho de la escalera sea superior a UNO (1,60 m.) metro sesenta centímetros será obligatorio un pasamano a cada lado, y si el ancho fuera superior a DOS (2,50 m.) metros cincuenta centímetros se colocarán pasamanos intermedios, ubicados entre si a una distancia no superior a DOS (2,00 m.) metros. La escalera que sea medio exigido de salida no puede ser compensada, debiendo tener todos sus tramos rectos.

4.6.3 4. Ancho de rampas de salida

La base de cálculo para determinar el ancho de rampas que constituyan medio exigido de salida, es la cantidad de personas que puede albergar el piso inmediato superior al que la rampa sirve, siendo el ancho mínimo exigido igual al que se requiere para los pasajes.

4.6.3.5. Ancho de salida para vehículos
El ancho libre mínimo de una salida para vehículos será de DOS (2,30 m.) metros treinta centímetros en la vivienda unifamiliar, de DOS (2,80 m.) metros ochenta centímetros en vivienda multifamiliar y otros usos y de CUATRO (4,00 m.) metros cuando se trate de vehículos de carga o pasajeros Los anchos indicados son exclusivamente para la salida de vehículos, de modo que si éstas coinciden con salida de personas, los anchos deben acumularse, diferenciando la circulación destinada a vehículos de la destinada a

personas, mediante un desnivel de DIEZ (0,10 m.) centímetros de altura en el solado. La entrada y salida de vehículos no puede ubicarse en las ochavas.

4.6.4. Situación de los medios exigidos de salida

Ningún punto de un local o conjunto de locales que conformen una unidad de uso independiente ubicados en la planta baja de un edificio, podrá distar mas de CUARENTA (40,00 m.) metros de una salida, sea ésta a la vía pública a un pasaje general o al vestíbulo principal del edificio. Cuando el local o la unidad de uso independiente se encuentren ubicados en pisos altos, la distancia máxima de CUARENTA (40,00 m.) metros será medida respecto a la escalera o rampa que comunique a la planta baja. Cuando el local o la unidad de uso independiente se encuentren ubicados en sótanos, la distancia máxima desde el punto más alejado a la escalera o rampa que comunique a la planta baja será de VEINTE (20,00 m.) metros. Cuando un local o conjunto de locales que constituyen una unidad de uso independiente, tenga mas de TRESCIENTOS (300) ocupantes, se deberá contar por lo menos con dos salidas lo más alejadas posibles una de otra, debiendo cumplir ambas con todas las condiciones requeridas como medio exigido de salida.

4.7. REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS

4.7.1. Subdivisión de locales

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, muebles o mamparas, si la altura del elemento divisor no supera los DOS (2,20 m.) metros veinte centímetros medidos desde el solado y deja entre sí y el cielorraso un abertura de altura no inferior a CUARENTA (0,40 m.) centímetros, debiendo éste elemento ser traslúcido en caso que fuera necesario para conservar las condiciones mínimas de iluminación. Esta condición no será exigible en caso que cada una de las partes que resulten de tal subdivisión, cumpliera con todas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas por este Código.

4.7.2. Edificios existentes fuera de línea municipal

Cuando una parte de un edificio existente se encuentre fuera de la Línea Municipal o de la Línea Municipal de Esquina, sólo se admitirán en ellas tareas de mantenimiento y conservación, no pudiendo realizarse ampliaciones ni nuevas edificaciones por fuera de dichas líneas. Cualquier otro trabajo o tarea constructiva que deseara realizarse sobre estas edificaciones, deberá ser sometido a consideración de la "Comisión del Código de Edificación".

4.8. AFECTACION A LINDEROS

4.8.1. Vistas a predios linderos

No se permiten vistas a predios linderos ni a unidades de uso independiente dentro del mismo predio, aunque sean del mismo dueño, desde aberturas enfrentadas al Eje Divisorio del predio o unidad de uso, si la distancia entre el muro que contiene el vano y dicho eje es inferior a TRES (3,00 m.) metros. Cuando se proyecten aberturas que no cumplan con la distancia exigida, se debe impedir la vista al predio o unidad de uso lindera utilizando elementos fijos, sean éstos opacos o traslúcidos, con una altura no inferior a UNO (1,60 m.) metro sesenta centímetros medidos desde el solado correspondiente. Una abertura ubicada en un paramento perpendicular al Eje Divisorio, debe distar de éste un mínimo de CINCUENTA (0,50 m.) centímetros.

4.8.2. Vanos en muros divisorios

Para proporcionar a un local iluminación suplementaria a la exigida por éste Código pueden abrirse vanos en Muro Divisorio, o en muro privativo contiguo a Eje Divisorio hacia predios o unidades linderas, siempre que el ante- pecho de la abertura se ubique a más de UNO (1,60 m.) metro sesenta centímetros del solado del local y se cierre con una paño fijo no transparente.

4.8.3. Instalaciones que afecten a linderos

Queda prohibido instalar o construir sobre muros separativos de predios o de unidades de uso independiente, cualquier instalación o elementos que pudiera generar molestias al vecino, sean éstas producidas por golpes, choques, ruidos, vibraciones, calor, frío o humedad. Cualquier construcción o instalación cercana a un muro que separe de otro predio o unidad de uso independiente, que produzca alguna de las molestias antes enunciadas, deberá contar con las correspondientes aislaciones y

distanciarse del muro lo suficiente para evitar toda transmisión de las molestias hacia los predios o unidades vecinas.

4.9. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

4.9.1. Generalidades

El contenido del presente Capítulo se corresponde con las disposiciones de la Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y con su Decreto Reglamentario 351/79 en el Capítulo 18 y el Anexo VII. Para todas las cuestiones que no se encuentren aquí especificadas, es de aplicación lo dispuesto en dichas normas.

Las normas de protección contra incendio comprenden las condiciones que deben observarse en la construcción, instalación y equipamientos de edificios o de actividades, aunque éstas no importen edificios, con la finalidad de dificultar la gestación de incendios, proveer instalaciones para su extinción, evitar la propagación del fuego y efectos de gases tóxicos, permitir la permanencia de los ocupantes sin riesgos hasta su evacuación, y facilitar el exceso y las tareas de los bomberos.

4.9.3. Criterios de aplicación

a) Las condiciones de protección contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, y por aquellos existentes en los que se realicen modificaciones que aumenten la superficie cubierta, se incremente la peligrosidad o se altere el uso.
b) Cuando en un predio o edificio se desarrollan varios usos, cada parte deberá cumplir con las Condiciones que a cada una corresponden.
c) El Ente Comunal, en combinación con el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia, podrá establecer las Condiciones que deben cumplirse en cada caso que se le presente y que no se encuentre específicamente contemplado por estas normas.
d) A propuesta de los Propietarios o Profesionales, el Ente Comunal, en acuerdo con el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia, podrá aceptar otro tipo de soluciones alternativas a las aquí establecidas siempre que se cumpla con los objetivos antes expresados, y la propuesta importe una solución igual o mejor a la prescripta por éste Código.

4.9.4. Definiciones

Caja de escalera:
Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente y con la mayor " Carga de fuego " que contenga el edificio. Sus características son las que se determinan en " Condiciones generales de construcción".

Carga de fuego:
Peso en madera por unidad de superficie (Kg/m2) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente a la de los materiales contenidos en el sector de incendio. Como patrón de referencia se considera madera con poder calorífico inferior a 18,41 MJ/Kg. Los materiales líquidos o gaseosos contenidos en tuberías, barriles y depósitos, se considerarán como uniformemente repartidos sobre toda la superficie del sector de incendio.

Medio de salida:
Medio de escape exigido que constituye la línea natural de tránsito que garantiza una evacuación rápida y segura debe cumplir con lo establecido en " Medios de Salida".

Muro Cortafuego:
Muro constituido con materiales de resistencia al fuego similares a lo exigido para el sector de incendio que divide. Deberá cumplir con los requisitos de resistencia a la rotura por compresión, resistencia al impacto, conductibilidad térmica, relación altura- espesor y disposiciones constructivas que establece las normas respectivas. Las aberturas de comunicación incluidas en los muros cortafuego se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendio (una a cada lado del muro) de cierre automático. La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.
Presurización:
Forma de mantener un medio de salida libre de humo, mediante la inyección mecánica de aire exterior a la caja de escalera o al núcleo de circulación vertical, según el caso.

Punto de inflamación momentánea:
Temperatura mínima a la cuál un líquido emite suficiente cantidad de vapor para formar con el aire del ambiente una mezcla capaz de arder cuando se aplica una fuente de calor adecuada y suficiente.

Resistencia al fuego:
Propiedad que se corresponde con el tiempo expresado en minutos durante un ensayo de incendio, después del cuál el elemento de construcción ensayado pierde su capacidad resistente o funcional.

Sector de incendio:
Local o conjunto de locales, delimitados por muros y entrepisos de resistencia al fuego acorde con el riesgo y la carga de fuego que contiene, comunicado con un medio de salida. La superficie donde se desarrollan trabajos al aire libre se considerarán como sector de incendio.

Superficie de piso:
Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios de salida y locales sanitarios y otros que sean de uso común del edificio.

Velocidad de combustión:
Pérdidas de peso por unidad de tiempo.

4.9.5. Clasificación de los materiales según su combustión

A los efectos de su comportamiento ante el calor u otra forma de energía, las materias y los productos que con ellas se elaboren, manipulen o almacenen, se dividen en las siguientes categorías:

Explosivos:
Sustancia o mezcla de sustancias susceptibles de producir en forma súbita, reacción exotérmica con generación de grandes cantidades de gases, por ejemplo diversos derivados orgánicos, pólvoras, determinados ésteres nítricos y otros.

Inflamables de primera categoría:
Líquidos que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo será igual o inferior a CUARENTA (40° C.) grados centígrados, como por ejemplo alcohol, éter, nafta, benzol, acetona y otros.

Inflamables de segunda categoría:
Líquidos que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo está comprendido entre CUARENTA Y UN (41º C.) grados centígrados y de CIENTO VEINTE (120° C.) grados centígrados, como por ejemplo kerosene, aguarrás, ácido acético y otros.

Muy combustibles:
Materiales que expuestos al aire puedan ser encendidas y continúen ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, como por ejemplo madera, papel, tejidos de algodón y otros.

Combustibles:
Materiales que puedan mantener la combustión, aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan abundante aflujo de aire; en particular se aplica a aquellas materias que puedan arder en hornos diseñados para ensayos de incendios y a las que están integradas por hasta un TREINTA (30 %) por ciento, de su peso por materias combustibles; como por ejemplo determinados plásticos, cueros, lana, madera y tejidos de algodón tratados con retardadores y otros.

Pocos combustibles:
Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de calor, como por ejemplo celulosa artificial y otros.

Incombustibles:
Materias que al ser sometidas al calor o llama directa pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna, como por ejemplo hierro, plomo y otros.
Refractarias:

Materias que al ser sometidas a altas temperaturas, hasta UN mil QUINIENTOS (1.500° C.) grados centígrados, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas, como por ejemplo amianto, ladillos refractarios y otros.

4.9.6. Riesgo de incendio

Para determinar las condiciones a aplicar, deberá considerarse el riesgo que implican las distintas actividades predominantes en los edificios, sectores o ambientes.

4.9.7. Resistencia al fuego

La resistencia al fuego de los elementos estructurales y constructivos, se determina en función del Riesgo de Incendio y de la Carga de Fuego, de acuerdo a lo establecido en las Normas que dictamine el Cuerpo de Bomberos de la Provincia de La Pampa.

4.9.8. Protección contra incendio

Las condiciones de Incendio son requerimientos que deben cumplirse en el proyecto y construcción de edificios y en la habilitación de actividades, considerando la probabilidad de gestación y desarrollo de fuego en los diferentes edificios, sectores o ambientes. Las condiciones que cada uno debe cumplir, serán las que indique el Cuerpo de Bomberos de la Provincia de La Pampa. Las condiciones de incendio, de situación, de construcción y de extinción, a que hace referencia el Cuadro de Protección contra Incendio, son las que solicite el Cuerpo de Bomberos de la Provincia de La Pampa.

4.9.9. Condiciones de situación

Las condiciones de situación constituyen requerimientos de emplazamiento y acceso a los edificios, que se relacionan con las características del riesgo de los mismos

1. Condiciones generales de situación:
a) Si la edificación se desarrolla en pabellones, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público de bomberos sea posible a cada uno de ellos.
b) Ningún punto de un predio o edificio podrá estar a más de TREINTA (30,00 m.) metros de donde pueda acceder y estacionarse un camión del servicio de bomberos.

2. Condiciones específicas de situación:
Condición S1: El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de las vías de tránsito y, en general, de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que fije la Reglamentación correspondiente y será proporcional en cada caso a la peligrosidad.
Condición S2: Cualquiera sea la ubicación del edificio, cuando esté en zona urbana o densamente poblada, el predio deberá cercarse (salvo las aberturas exteriores de comunicación) con un muro de TRES (3,00 m.) metros de altura mínimas y de TREINTA (0,30 m.) centímetros de espesor de albañilería de ladrillos macizos o de OCHO (0,08 m.) centímetros de hormigón.

4.9.10. Condiciones de construcción

Las condiciones de construcción constituyen requerimientos constructivos que se relacionan con las características del riesgo de los sectores de incendio.

1. Condiciones generales de construcción:
a) Todo elemento constructivo que constituya el límite físico de un sector de incendio, deberá una resistencia al fuego, conforme a lo indicado en el respectivo cuadro de "Resistencia al Fuego" que corresponda, de acuerdo a la naturaleza de la ventilación del Local natural o mecánica.
b) Las puertas que separen sectores de incendio de un edificio deberán ofrecer igual resistencia al fuego que el sector donde se encuentran y su cierre será automático. El mismo criterio de resistencia al fuego se empleará para las ventanas.
c) En los riesgos TRES (3) a SIETE (7), los ambientes destinados a salas de máquinas, deberán ofrecer resistencias al fuego mínima de F 60, al igual que las puertas, las que abrirán hacia el exterior, con cierre automático de doble contacto.
d) Los sótanos con superficies de planta igual o mayor que SESENTA Y CINCO (65,00 m2.) metros cuadrados, deberán tener en su techo aberturas de ataque del tamaño de un círculo de VEINTICINCO

(0,25 m.) centímetros de diámetro, fácilmente identificable en el piso superior y cerradas con baldosas, vidrios de piso o chapa metálica sobre marco o bastidor. Estas aberturas se instalarán a razón de una cada SESENTA Y CINCO (65,00 m2.) metros cuadrados. Cuando existan DOS (2) o más sótanos superpuestos, cada uno deberá cumplir el requerimiento prescripto. La distancia de cualquier punto de un sótano, medida a través de la línea de libre trayectoria hasta una Caja de Escalera, no deberá superar los VEINTE (20,00 m.) metros. Cuando existan DOS (2) o más salidas, las ubicaciones de las mismas serán tales que permitan alcanzarlas desde cualquier punto, ante un frente de fuego, sin atravesarlo.
e) Todo edificio de más de SIETE (7,00 m.) metros de altura deberá contar con "Caja de Escalera". Si la altura del edificio es superior a TREINTA (30,00 m.) metros, contará con antecámara para acceder a la Caja de Escalera. En todos los casos, la escalera debe interrumpirse en el nivel de Planta Baja, no pudiendo tener continuidad hacia los sótanos.
f) El acceso a la Caja de Escalera y a la Antecámara de Caja de Escalera será a través de puertas de doble contacto con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la misma. Las puertas abrirán en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho de paso y tendrán cierre automático. Estas puertas no podrán poseer trabas, picaportes fijos ni cerraduras con llave, permitiendo el acceso a la vía de escape sin ningún tipo de impedimento.
g) La Caja de Escalera debe estar claramente señalizada libre de todo obstáculo, no puede accederse desde ella a ningún de tipo de servicios ni unidades de uso ni comunicarse con montantes de servicios. Si la iluminación es natural, debe asegurarse que no pueda ser afectada por ningún frente de fuego, debiendo contar en todos los casos con iluminación de emergencia.
h) El acceso a sótanos, se realizará de modo que forme Caja de Escalera independiente, sin continuidad con el resto del edificio.
i) En subsuelos, cuando el inmueble tenga pisos altos, el acceso al ascensor no podrá ser directo, sino a través de una antecámara con puerta de doble contacto y cierre automático y resistencia al fuego que corresponda.
j) A una distancia inferior a CINCO (5,00 m.) metros de la línea Municipal en el nivel de acceso, existirán elementos que permitan cortar el suministro de gas, la electricidad u otro fluido inflamable que abastezca al edificio. Se asegurará mediante línea y/o equipos especiales el funcionamiento del equipo hidroneumático de incendio, de las bombas elevadoras de agua, de los ascensores contra incendio, de la iluminación y señalización de los medios de escape y de todo otro sistema directamente afectado a la extinción y evacuación, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica en caso de un siniestro.
k) En edificios de más de TREINTA (30,00 m.) metros de altura total, se deberá contar con un ascensor por lo menos, de características contra incendio.

2. Condiciones específicas de construcción:
Las condiciones específicas de construcción estarán caracterizadas con la letra C, seguida de un número de orden.
Condición C1: Las cajas de ascensores y montacargas estarán limitadas por muros de resistencia al fuego, del mismo rango que el exigido para el sector. Las puertas tendrán la misma resistencia al fuego, serán de doble contacto y estarán provistas de cierre automático.
Condición C2: Las ventanas y las puertas de acceso a los distintos locales, a los que se accede desde un medio interno de de circulación de ancho no menor de TRES (3,00 m.) metros, podrán no cumplir con ningún requisito de resistencia al fuego en particular.
Condición C3: Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de UNO (1.000,00 m2.) mil metros cuadrados. Si la superficie fuera superior de UNO (1.000,00 m2.) mil metros cuadrados, deben efectuarse subdivisiones con muros contrafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha. En lugar de la interposición de muros contrafuego podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los DOS (2.000,00 m2.) mil metros cuadrados.
Condición C4: Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor de MIL QUINIENTOS (1.500,00 m2.) metros cuadrados. En caso contrario se colocará muro contrafuego. En lugar de la interposición de muros contrafuego podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficie cubierta que no supere los TRES MIL (3.000,00 m2.) metros cuadrados.
Condición C5. La cabina de proyección será construida con material incombustible y no tendrá más, aberturas que las correspondientes a la ventilación, visual del operador, salida de haz luminoso de proyección y puerta de entrada, la que abrirá de adentro hacia afuera, a un medio de salida. La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no serán inferiores a DOS (2,50 m.) metros cincuenta centímetros, por lado y tendrá suficiente ventilación mediante vana o conductos al aire libre. Tendrá una resistencia al fuego mínima de F 60, al igual que la puerta
Condición C6: Los locales donde utilicen películas inflamables serán construidos en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislados de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados podrá construirse un piso alto. Tendrán dos puertas que abrirán hacia el exterior, alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de igual

resistencia al fuego que el ambiente y darán a un pasillo, antecámara o patio que comunique directamente con los medios de escape exigidos.
Solo podrán funcionar con una puerta de las características especificadas las siguientes secciones:
a) Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de UNO (1,00 m.) metro del eje de la puerta, que entre ellas exista una distancia no menor de UNO (1,50 m.) metro cincuenta centímetros y que el punto más alejado del local diste no más de TRES (3,00 m.) metros del mencionado eje.
b) Talleres de revelación cuando solo se utilicen equipos blindados. Los depósitos de películas inflamables tendrán comportamientos individuales con un volumen máximo TREINTA (30,00 m3.) metros cúbicos, estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles. La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será con lámparas eléctricas protegidas e interruptores situados fuera del local y en el caso de situarse dentro del local, estarán blindados.
Condición C7: En los depósitos de materiales en estado líquido con capacidad superior a TRES (3.000 Lts.) litros, se deberán adoptar medidas que aseguren la estanqueidad del lugar que los contiene.
Condición C8: Solamente puede existir un piso alto destinado para oficina o trabajo como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad de trabajo siempre que posea salida independiente. Se exceptúan estaciones de servicio donde se podrá construir pisos elevados destinados a garaje. En ningún caso se permitirá la construcción de subsuelos.
Condición C9: Se colocará un grupo electrógeno de arranque, automático con capacidad adecuada para cubrir las necesidades de quirófanos y artefactos de vital funcionamiento.
Condición C10: Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de TREINTA (0,30 m.) centímetros de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de SIETE (0,07 m.) centímetros de espesor neto y las aberturas serán cubiertas con puertas metálicas. Las diferentes secciones se refieren a: sala y sus adyacencias, los pasillos, vestíbulos y el "foyer " y el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones los camarines para artistas y oficinas de administración los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles. Entre el escenario y la sala, el muro de proscenio no tendrá otra abertura que la correspondiente a la boca del escenario y a la entrada a esta sección desde pasillos de la sala, su corona- miento estará a no menos de UNO (1,00 m.) metros sobre el techo de la sala. Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente a proyecciones luminosas, que producirá un cierre perfecto en sus costados, piso y parte superior. Sus características constructivas y forma de accionamiento responderán a lo especificado en la norma correspondiente. En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura calculada a razón de UNO (1,00 m2.) metro cuadrado por cada QUINIENTOS (500,00 m3.) metros cúbicos de capacidad de escenario y dispuesta de modo que por movimiento bascular pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda o soga de "cáñamo" o "algodón" sujeta dentro de la oficina de seguridad. Los depósitos de decorados, ropas y aderezos no podrán emplazarse en la parte baja del escenario. En el escenario y contra el muro de proscenio y en comunicación con los medios exigidos de escape y con otras secciones del mismo edificio, habrá solidario con la estructura un local para oficina de seguridad del lado no inferior a UNO (1,50 m.) metro con cincuenta centímetros y DOS (2,50 m.) metros con cincuenta centímetros de altura y puerta con una resistencia al fuego de F 60. Los cines no cumplirán esta condición y los cines-teatro tendrán lluvia sobre el escenario y telón de seguridad, para más de UN (1.000) mil localidades y hasta DIEZ (10) artistas.
Condición C11: Los medios de escapes del edificio con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes de DOS (2,00 m.) metros sobre el solado, e iluminada en las horas de funcionamiento de los locales por lámparas compuestas por soportes y globo de vidrio o por sistema de luces alimentado por energía eléctrica, mediante pilas acumuladores, o desde una derivación independiente del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas no constituya un peligro para las personas en caso de incendio.

4.9.11. Condiciones de extinción

Las condiciones de extinción constituyen el conjunto de exigencias destinadas a suministrar los medios que faciliten la extinción de un incendio en sus distintas etapas.

1. Condiciones generales de extinción:
a) Todo edificio deberá poseer matafuegos en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, distribuidos a razón de uno cada DOSCIENTOS (200,00 m2.) metros cuadrados de superficie cubierta o fracción, ubicados en lugares visibles y perfectamente identificados. La clase de estos elementos debe estar claramente indicada y se corresponderá con la clase de fuego probable. Los matafuegos deben cumplir con las exigencias establecidas por el Decreto Nacional 351/79 y toda otra norma que rija en la materia.
b) El Ente Comunal podrá exigir, cuando a su juicio la naturaleza del riesgo lo justifique, una mayor cantidad de matafuegos, así como también la ejecución de instalaciones fijas automáticas de extinción.

c) Salvo para los riesgos CINCO (5) a SIETE (7), desde el segundo subsuelo inclusive hacia abajo, se deberá colocar un sistema de rociadores automáticos conforme a las normas aprobadas.
d) Toda pileta de natación o estanque de agua, excepto el de incendio, cuyo fondo se encuentre sobre el nivel del predio, de capacidad no menor de VEINTE (20,00 m3.) metros cúbicos deberá equiparse con una cañería de SETENTA Y SEIS (76 mm.) milímetros de diámetro que permita tomar su caudal desde el frente del inmueble mediante una llave doble de incendio de SESENTA Y TRES (63,5 mm.) con cinco milímetros de diámetro.
e) Toda obra en construcción que supere los VEINTICINCO (25,00 m.) metros de altura, poseerá una cañería provisoria de SESENTA Y TRES (63,5 mm.) con cinco milímetros de diámetro interior que remate en una boca de impulsión situada en la Línea Municipal. Además tendrá como mínimo una llave de CUARENTA Y CINCO (45 mm.) milímetros en cada Planta en donde se realicen tareas de armado del encofrado.
f) Todo edificio con más de VEINTICINCO (25,00 m.) metros y hasta TREINTA Y OCHO (38,00 m.) metros de altura, llevará una cañería de SESENTA Y TRES (63,5 mm.) con cinco milímetros de diámetro interior con llave de incendio de CUARENTA Y CINCO (45 mm.) milímetros en cada piso, conectada en su extremo superior con el tanque de reserva de incendio y en el inferior con una boca de impulsión en la entrada del edificio.
g) Todo edificio que supere los TREINTA Y OCHO (38,00 m.) metros de altura cumplirá la condición E1 y, además, contará con boca de impulsión. Los medios de escape deberán protegerse con un sistema de rociadores automáticos, complementados con avisadores y/o detectores de incendio.

2. Condiciones específicas de extinción:
Las condiciones específicas de extinción estarán caracterizadas con la letra E seguida con un número de orden.
Condición E1: Se instalará un servicio de agua, cuya fuente de alimentación será determinada por el Ente Comunal. Cuando se demuestre la inconveniencia de este medio de extinción, se exigirá su sustitución por otro distinto de eficacia adecuada.
Condición E2: Se colocará sobre el escenario, cubriendo toda su superficie, un sistema de lluvia cuyo accionamiento será automático y manual. Para este último caso se utilizará una palanca de apertura rápida.
Condición E3: Cada sector de incendio con una superficie mayor que SEISCIENTOS (600,00 m2.) metros cuadrados deberá cumplir la Condición E1. La superficie citada se reducirá a TRESCIENTOS (300,00 m2.) metros cuadrados en subsuelos.
Condición E4: Cada sector de incendio con una superficie de piso mayor que UN mil (1.000,00 m2.) metros cuadrados deberá cumplir la Condición E1. La superficie citada se reducirá a QUINIENTOS (500,00 m2.) metros cuadrados en subsuelos.
Condición E5: En los estadios abiertos o cerrados con más de DIEZ mil (10.000) localidades se colocará un servicio de agua a presión, satisfaciendo la Condición E1.
Condición E6: Contará con una cañería vertical de un diámetro no inferior a SESENTA Y TRES (63,5 mm.) con cinco milímetros, con boca de incendio en cada piso de CUARENTA Y CINCO (45 mm.) milímetros de diámetro. El extremo de ésta cañería alcanzará a la Línea Municipal, terminando en una válvula exclusa para boca de impulsión, con anilla giratoria de rosca hembra inclinada a CUARENTA Y CINCO (45°) grados hacia arriba si se la coloca en acera que permita colocar mangueras del servicio de bomberos.
Condición E7: Cumplirá la Condición E1 si el local tiene más de QUINIENTOS (500,00 m2.) metros cuadrados de superficie de piso en planta baja, o más de CIENTO CINCUENTA (150,00 m2.) metros cuadrados si está en pisos altos o sótanos.
Condición E8: Si el local tiene más de UN mil (1.500,00 m2.) metros cuadrados de superficie de piso cumplirá con la Condición E1. En subsuelos la superficie se reduce a OCHOCIENTOS (800,00 m2.) metros cuadrados. Habrá una boca de impulsión.
Condición E9: Los depósitos e industrias de riesgo DOS (2), TRES (3) y CUATRO (4) que se desarrollen al aire libre, cumplirá la Condición E1 cuando posean más de SEISCIENTOS (600,00 m2.), UN mil (1.000,00 m2.) y MIL QUINIENTOS (1.500,00 m2.) metros cuadrados de superficie de predios sobre los cuales funcionan, respectivamente.
Condición E10: Un garaje o parte de él, que se desarrolle bajo nivel, contará a partir del segundo subsuelo inclusive, con un sistema de rociadores automáticos.
Condición E11: Cuando el edificio consiste de piso bajo y más de DOS (2) pisos altos y además tenga una superficie de piso que, sumada, exceda los NOVECIENTOS (900,00 m2.) metros cuadrados, contará con avisadores automáticos y/o detectores de incendio.
Condición E12: Cuando el edificio conste de piso bajo y más de DOS (2) pisos altos y además tenga una superficie de piso que, acumulada, exceda los NOVECIENTOS (900,00 m2.) metros cuadrados, contará con rociadores automáticos.
Condición E13: En los locales que requieran esta condición, con superficie mayor de CIEN (100,00 m2.) metros cuadrados, la estiba distará UNO (1,00 m.) metro de ejes divisorios. Cuando la superficie exceda

los DOSCIENTOS CINCUENTA (250,00 m2.) metros cuadrados, habrá camino de ronda a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más de DOSCIENTOS (200,00 m2.) metros cuadrados del solado y su altura máxima permitirá una separación respecto del artefacto lumínico ubicado en la perpendicular de la estiba no inferior a VEINTICINCO (0,25 m.) centímetros.

4.9.12. Obras en material combustible

1. Obras Provisorias:

El Ente Comunal podrá autorizar la ejecución de obras provisorias con estructura y/o material combustible para ser usadas por un tiempo limitado. Para ello, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud ante el Ente, especificando:
a) Características de la construcción provisoria.
b) Propósito de las obras y motivos que justifican la necesidad de su ejecución con este tipo de material.
c) Tiempo de utilización.

2. Uso estructural de la madera:

El Ente Comunal podrá autorizar excepcionalmente el uso de la madera en estructuras permanentes cuando ello se corresponda con un determinado estilo arquitectónico debiendo tenerse en cuenta todas las exigencias sobre protección contra incendios.

4.9.13. Depósitos de inflamables

Además de dar cumplimiento a los requerimientos de este Código, los establecimientos que posean depósitos de inflamables deberán ajustarse a las deposiciones del Decreto Nacional 351/79, en sus artículos 165 a 169, y toda otra norma nacional, provincial o municipal que rija en la materia.

5.1. IMPLEMENTOS TRANSITORIOS

5.1.1. Cercos provisorios de obra

Cuando se realice una obra que signifique peligro, incomodidad u obstáculo para el tránsito en la vía pública, será obligatoria la construcción de un cerco provisorio de obra. Este cerco será realizado de tal manera que guarde una altura uniforme en toda su extensión, impida la salida de materiales al exterior y se evite todo daño o incomodidad de los transeúntes. Las puertas de estos cercos en ningún caso podrán abrir hacia el exterior. El cerco provisorio de obra tendrá una altura no inferior a DOS (2,00 m.) metros, debe ubicarse a una distancia no menor a UNO (1,00 m.) metro del cordón del pavimento, y debe dejar un paso libre de SESENTA (0,60 m.) centímetros con respecto a troncos de árboles, columnas, postes u otros elementos fijos que se hallen en la vereda. Si la obra se paralizara por más de TRES (3) meses, el cerco provisorio debe ser retirado y ejecutarse sobre la Línea Municipal el cerco que el presente Código determina para Predios Baldíos. Si el cerco provisorio ocupa parcialmente la vereda pública, previo a su colocación se deberá solicitar el correspondiente permiso al Ente Comunal.

5.1.2. Veredas de obra

Durante la construcción de una obra, el sector destinado a vereda pública debe contar con un solado firme, liso antideslizante, resistente y duradero, permaneciendo perfectamente transitable en todo momento, y con un ancho mínimo de UNO (1,00 m.) metro. Si la obra se paralizara por más de TRES (3) meses, al retirar el cerco de obra, deberá construirse el solado con las características y dimensiones exigidas en la zona. Si por cualquier motivo fuera necesaria la interrupción momentánea de la circulación peatonal por la vereda, se ubicarán sobre la calzada caballetes que delimiten una zona de circulación peatonal independiente y protegida de la circulación vehicular. Si en una obra fuera necesaria la ocupación total de la vereda, deberá solicitarse la correspondiente autorización al Ente Comunal, especificando claramente los motivos y el tiempo de duración de la misma, quedando el Propietario obligado a ejecutar sobre la calzada una pasarela de UNO (1,00 m.) metro de ancho con baranda exterior de defensa de NOVENTA (0,90 m.) centímetros de alto, pintada con colores vivos combinados con blanco y con luces rojas que permanezcan encendidas durante toda la noche. En caso que en la vereda de una obra en construcción hubiera paradas de transporte público de pasajeros y fuera necesaria su remoción, la autorización para el traslado deberá ser solicitada al Ente Comunal, quedando a cargo del Propietario de la obra los gastos que digo traslado pudiera ocasionar, así como la reubicación de la parada en su sitio original a la finalización de la obra.

5.1.3. Andamios

Los andamios podrán ejecutarse con madera o hierro, debiendo en ambos casos utilizarse materiales aptos y en buenas condiciones de uso y resistencia. No se permite colocar soportes de andamios fuera del espacio autorizado para ocupar con el Cerco de Obra ni sobre edificaciones linderas, salvo expresa autorización del Ente Comunal o del Propietario lindero, según el caso. Los andamios deben tener fácil y cómodo acceso y contar con barandas de protección.

5.1.4. Bandejas de protección

En la construcción en altura, es obligatorio el uso de bandejas de protección, destinadas a salvaguardar personas, animales y bienes, tanto en la vía pública, como en las propiedades linderas. Las bandejas deben permanecer colocadas mientras se realicen tareas en los bordes y fachadas de la edificación que impliquen riesgos de caída de materiales. Mientras se estén realizando aquellas tareas que impliquen la obligatoriedad de mantener colocadas bandejas de protección, deberá instalarse una a nivel de la losa sobre planta baja, y una por cada TRES (3) niveles de altura del edificio. Si el trabajo se encuentra localizado en un punto específico del edificio, la bandeja deberá ser colocada en el piso inmediato inferior al que se está trabajando. Las bandejas deben ser retiradas inmediatamente a la finalización de los trabajos que motivaron su colocación. Estas bandejas deben ejecutarse con materiales resistentes y con soportes de secciones apropiadas, de tal manera que se asegure su resistencia al viento y a la posible caída de materiales. Toda bandeja que se coloque sobre la vía pública, sobre predio lindero o sobre terraza accesible de edificación lindera, debe dejar debajo un espacio de libre circulación de una altura no inferior a DOS (2,30 m.) metros con treinta centímetros sobre el solado o terreno correspondiente.

5.1.5. Lienzos de protección

Cuando se realicen trabajos de demolición, reparación, limpieza o pintura de fachadas o muros exteriores que impliquen la posibilidad de dispersión de polvo, arena, gases, líquidos, vapores o caídas de materiales, la edificación debe ser cubierta con lienzo o cortina monta- das sobre andamios que impidan la salida de esos elementos al exterior. Si la colocación de los lienzos de protección y sus andamios de sostén implican la ocupación parcial de la vereda pública, deberá darse cumplimiento a lo especificado en el artículo 4.1.1 "Cercos Provisorios de Obra".

5.1.6. Cartel de obra

En toda obra comprendida por este Código, es obligatorio colocar al frente un cartel conteniendo como mínimo la siguiente información: Nombre, Apellido, Título, Matrícula y Domicilio del ó los profesional/es responsables de la misma con indicación de la tarea que realizan cada uno de ellos, número de Permiso de Obra y fecha de su otorgamiento. Si el propietario lo desea podrá colocar en el mismo o en otros carteles, toda otra información que crea conveniente acerca de la obra.

5.1.7. Estacionamiento frente a las obras

Queda prohibido el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción durante todo el tiempo que dure la realización de la misma. Esta prohibición será informada por el responsable de la ejecución de la obra mediante la colocación de caballetes en el espacio reservado, los que deberán ser retirados durante las horas en que no se realicen tareas en la obra. Los caballetes serán de OCHENTA (0,80 m.) centímetros de altura y UNO (1,20 m.) metro veinte centímetros) de ancho, pintados con colores vivos combinados con blanco, que permitan su perfecta visualización a toda hora del día y contendrán las leyendas " PROHIBIDO ESTACIONAR" y "OBRA EN CONSTRUCCION". El espacio así reservado, será utilizado exclusivamente para la detención de los vehículos que operen en la carga y descarga de materiales para la obra.

5.2. DEMOLICIONES

5.2.1. Prohibición de demoler

Prohíbese la demolición de toda edificación en planta urbana que se halle en condiciones de satisfacer una función social, autorizándose únicamente en los siguientes casos:
Que la demolición tenga por finalidad la construcción en el mismo lugar de nuevos edificios con igual o mayor capacidad útil;
Que sea una demolición parcial tendiente a mantener o aumentar la capacidad útil del inmueble;

Que la edificación se encuentre en un estado de deterioro tal que implique riesgos de derrumbe y no sea posible desde el punto de vista técnico su recuperación.

5.2.2. Permiso de demolición

No podrán realizarse demoliciones sin antes obtener el permiso municipal correspondiente, para lo cual debe aprobarse el plano de la nueva obra a construir y presentar comprobante de haber procedido a la desratización y corte del servicio de gas.

5.2.3. Medidas de protección

El responsable de una demolición debe tomar todos los recaudos y medidas necesarios para la protección de personas, animales, plantas y bienes, tanto durante la demolición como al finalizar la misma. Deberá colocar todas las vallas, apuntalamiento, protecciones y carteles indicadores que se requieran en cada caso para evitar molestias y daños a terceros. El responsable de la demolición deberá proceder a la limpieza de la vía pública y de las propiedades linderas tanta veces como sea necesario para eliminar el polvo o los escombros que provoque la misma. Cualquier deficiencia observada en la estructura o riesgo en la estabilidad de las edificaciones linderas deberá ser comunicada inmediatamente al Ente Comunal por el responsable de la demolición.

5.2.4. Procedimientos

El responsable de una demolición debe seguir los procedimientos que indican las reglas del arte y el sentido común, a fin de reducir los riesgos para los obreros ejecutores de la demolición y para terceros En toda domilición deben observarse las siguientes reglas y procedimientos:
a) Colocar al frente un cerco provisorio con las características que se exigen en el artículo 5.1.1 "Cercos Provisorios de Obras".
b) Cubrir la edificación a demoler con lienzo o cortinas que eviten la dispersión de polvo en un todo de acuerdo a lo especificado en el artículo 5.1.4. “Lienzos de Protección".
c) Colocar las bandejas protectoras que impidan la caída de materiales a la vía pública y a propiedades linderas.
d) Reinstalar y conservar en perfectas condiciones las chapas indicadoras de nomenclatura o numeración, marcas de nivelación o soportes de redes de servicios públicos.
e) Extraer, previo al inicio de las tareas de demolición la totalidad de los vidrios y cristales.
f) La demolición debe realizarse por partes, de arriba hacia abajo, piso por piso, bajando inmediatamente los materiales a tierra firme por conductos de descarga. g) Previo a demoler un elemento estructural, debe asegurarse que haya sido demolido todo aquello cuyo peso era resistido por dicho elemento.
h) Debe regarse permanentemente el obrador para evitar el levantamiento de polvo.
i) No está permitido instalar moliendas ni fabricar polvo con materiales provenientes de la demolición.
j) Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una demolición, debe ser reparado total e inmediatamente.
k) Toda demolición debe quedar finalizada dentro de los NOVENTA (90) días de iniciada, salvo que en la autorización municipal se hubiera establecido expresamente un plazo mayor, no admitiéndose por ningún motivo la existencia de demoliciones paralizadas.
l) Al finalizar una demolición debe limpiarse y nivelarse totalmente el terreno, procediendo de inmediato a la ejecución del cerco y vereda reglamentados por este Código.

5.3. MOVIMIENTOS DE TIERRA

5.3.1. Generalidades

Cuando en un terreno se realicen movimientos de tierra, sean estos terraplenamientos, desmontes o excavaciones, deberá procederse de tal manera que no se ponga en riesgo ni se afecte la estabilidad, seguridad y condiciones de las edificaciones linderas o de la vía pública, ni se exponga a riesgos o peligro a personas, animales, plantas y bienes.

5.3.2. Terraplenamientos

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo dé por resultado el nivel definitivo. El suelo debe quedar uniforme y no permitir el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento hacia predios linderos. El material utilizado debe estar libre de materias orgánicas o nocivas. Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificaciones existentes, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

5.3.3. Desmontes

Cuando se realice el desmonte de un terreno, éste se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de agua ni su escurrimiento a predios linderos. El nivel final no podrá ser inferior al nivel de la vereda.

5.3.4. Excavaciones

Todas las excavaciones deben ser terminadas dentro de los NOVENTA (90) días de la fecha de su comienzo. De tomar mayor plazo se podrá dar aviso al Ente Comunal sobre la situación planteada. Al efectuar una excavación, deben realizarse los apuntalamientos necesarios para evitar que caiga hacia la parte excavada la tierra de la vía pública o de los predios linderos, no debiendo profundizarse la excavación si no ha sido asegurado el terreno en la parte superior.

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse vallas o barandas que impidan a las personas y a los animales acercarse a la misma. Deben tomarse en cuenta la influencia de la presión trasmitida al terreno por cimientos de edificios linderos o cercanos, debiendo realizarse todas las obras necesarias capaces de resistir el empuje, antes de profundizar la excavación por debajo del nivel de dichos cimientos. El responsable de una excavación debe proceder a la limpieza de la vía pública tantas veces como sea necesario. Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinarias en la vía pública, salvo que la obra estrictamente así lo requiriera, para lo cuál debe solicitarse expresa autorización del Ente Comunal.

5.4 CIMENTACION

5.4.1. Generalidades

Toda edificación debe contar con los cimientos adecuados según las características del suelo sobre el que ha de fundar y a las cargas que debe soportar. La cimentación de una nueva edificación no debe causar daños ni perjuicios a las edificaciones existentes. Toda base debe aislarse convenientemente de modo que no pueda ser perjudicada por el agua subterránea. Ningún cimiento puede avanzar fuera de la Línea Municipal.

5.4.2. Estudio de suelos

Cuando se ejecuten obras de más de TRES (3) pisos y/o de más de DIEZ (10,00 m.) metros de altura y/o con sótanos de más de TRES (3,00 m.) metros de profundidad, se recomienda la realización de un estudio de suelos, para determinar las reales condiciones del suelo de fundación.

5.5. ESTRUCTURAS RESISTENTES

5.5.1. Generalidades

La estructura resistente no debe ejecutarse fuera de los límites del predio, a excepción del muro divisorio y su cimiento, el que pude asentarse en ambos predios linderos.

5.5.2. Materiales para estructuras

En la ejecución de estructuras resistentes pueden utilizarse los siguientes materiales: hormigón armado y acero estructural. No está permitida, para la ejecución de estructuras resistentes, la utilización de materiales combustibles. La madera solo podrá ser utilizada en la ejecución de vigas y tiranteria de techos, siempre que la cubierta sea de materiales incombustibles y que la madera esté protegida contra la putrefacción. Toda pieza de acero que se emplee con fines estructurales, y no esté revestida de albañilería u hormigón, deberá ser protegida contra la corrosión.

5.5.3. Calculo de las estructuras

La elección de los procedimientos de cálculos de las estructuras resistentes es libre, quedando bajo la entera responsabilidad del Profesional que lo realice, siempre que no contradiga las disposiciones del presente Código. Todo cálculo de una estructura debe formar un conjunto integral, no admitiéndose la combinación de diferentes sistemas o métodos en el cálculo de la estructura de un edificio. El cálculo de las estructuras resistentes debe formar parte de la documentación que se presenta ante el Ente Comunal para solicitar el Permiso de Obra. A los efectos de tener una base de comparación, el Ente Comunal

tomará como referencia los Reglamentos que se mencionan en el Artículo 1.2 " Normas Referenciales Complementarias".

5.6 MUROS

5.6.1. Generalidades

1. Ejecución de los muros: Todo muro debe ser levantado de acuerdo con las reglas del arte, con regularidad, bien aplomado y alineado
2. Aislaciones hidrófugas: Es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga que aísle al muro de la humedad de la tierra. Esta capa Horizontal debe situarse una o dos hiladas más arriba que el nivel de piso, unido con una capa hidrófuga vertical que alcance el contrapiso a ambos lados del paramento.
3. Trabas y anclajes de muros: La traba entre mampuestos debe ser ejecutada de modo tal que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas. La traba entre un muro y sus refuerzos o contrafuertes, debe hacerse en todas las hiladas para conseguir un empotramiento perfecto.
La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel, penetrando sus apoyos no menos de DIEZ (0,10 m.) centímetros a ambos lados de la misma.
4. Sostén durante su construcción: Durante su construcción, un muro no debe quedar erigido aisladamente sin los apuntalamientos que aseguren su resistencia al viento o cargas accidentales. Previo al recalce de un muro, éste deberá ser apuntalado y se construirá por tramos alternados de un ancho no mayor de UNO (1,50 m.) metro cincuenta centímetros.

5.6.2. Muros de materiales no cerámicos

Los muros exteriores podrán construirse en hormigón visto, en bloques huecos o macizos de cemento granulado, mezclas sílico calcáreas, piedras, ladrillos vistos con junta rehundida y/o tomada y otros materiales que el proyectista considere apropiados a su obra. Estos tipos de mampuestos estarán expresamente aprobados por el Ente Comunal.

5.6.3. Espesores de muros

1. Muros no portantes: El espesor mínimo de un muro de ladrillos o bloques que no soporta carga, dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre columnas o pilares. En ese sentido quedarán a criterio del proyectista y del calculista la luz de pandeo que podrán soportar y deberán respetar las Normas que establecen los coeficientes de tramitancia térmica, cuando correspondan a muros exteriores.

5.6.4. Uso de muros existentes

Un muro existente puede ser usado en obra nueva si el profesional responsable de la obra se asegura de que se encuentra en condiciones de hacerlo, es decir que tiene la cimentación, el espesor y las características constructivas que lo hacen apto para soportar las tensiones a que será sometido.

5.7. REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

5.7.1. Revoques

1. Revoques exteriores: El revoque exterior de un muro debe ajustarse con una capa de mezcla aplicada al paramento y cubierta con un enlucido resistente a la intemperie, realizado con las mezclas en las proporciones adecuadas. Es obligatorio revocar los muros exteriores, pero el Ente Comunal podrá autorizar la realización de muros que, respondiendo a un determinado estilo arquitectónico, no sean revocados, debiendo tomarse adecuadamente las juntas y utilizar material resistentes a la intemperie. El tratamiento que reciba el muro con el fin de lograr aislamiento hidrófugo, sea realizado con revoques impermeables, membranas, revestimientos asfálticos u otros, no podrá permanecer a la vista, debiendo ser revocado o revestido según lo establecido por el presente Código.
2. Revoques interiores: El revoque o enlucido en el interior de los locales, debe ser ejecutado con las mezclas en las proporciones adecuadas. Es obligatorio revocar los muros interiores, pero el Ente Comunal podrá autorizar, en caso de que el estilo arquitectónico utilizado y/o el destino del local así lo admitiera no realizar revoque interior, pero deberán tomarse perfectamente las juntas y darle al paramento el tratamiento adecuado para asegurar las máximas condiciones de higiene.

5.7.2. Revestimientos

1. Generalidades: Cuando el paramento de un muro sea revestido, deberá asegurarse la fijación de las piezas, utilizando según corresponda cada caso, mezclas especiales de adherencia trabas o anclajes de

metal no corrosible, juntas de dilatación, y todo otro sistema compatible con la seguridad y las reglas del arte. No podrán utilizarse revestimientos en superficies de inclinación menor a NOVENTA (90°) grados respecto de la horizontal, salvo que se tomen los recaudos necesarios utilizando un sistema de anclaje que haga imposible cualquier desprendimiento.
2. Revestimientos en locales sanitarios: Los paramentos de los locales destinados a cuartos de baños, retretes o de tocador, se revestirán con materiales vítreos y/o cerámicos de acabado vítreo y/o laminado o acabados plásticos de dureza suficiente y/o de láminas metálicas inoxidables. La altura mínima del revestimiento impermeable será de DOS (2,00 m.) metros medidos desde el solado, salvo que el proyectista proponga otras características de diseño ó hubiera artefactos o instalaciones que superen dicha altura, en cuyo caso el revestimiento deberá cubrir hasta superar no menos de VEINTE (0,20 m.) centímetros la altura que tenga dicho artefacto o instalación. En las cocinas y lavaderos, es obligatorio ejecutar revestimiento impermeable ó sanitario sobre los paramentos por lo menos hasta SESENTA (0,60 m.) centímetros por encima de las mesadas, piletas u otros artefactos.

5.8. CONTRAPISOS Y SOLADOS

5.8.1. Contrapiso
Todo solado que se ejecute sobre terreno natural, deberá asentarse sobre un contrapiso, el que será realizado previa limpieza del suelo.

5.8.2. Solados
1. Generalidades: Todos los locales interiores de un edificio tendrán solados de materiales resistentes, adecuados y que aseguren las máximas condiciones de higiene y seguridad.
2. Solados de madera: Cuando se coloque solado de madera, el contrapiso deberá estar revocado con mezcla hidrófuga, unida a la aislación hidrófuga horizontal de los muros.
3. Solados en locales sanitarios: El solado de un local destinado a baño, retrete o tocador se ejecutará con solado impermeable del o los materiales que el proyectista propone.

5.9. TECHOS

5.9.1. Tipos de techos

1. Techo transitable: Un techo transitable y/o de fácil acceso debe estar cercado con parapetos o baranda de una altura mínima de NOVENTA (0,90 m.) centímetros medida desde el solado, construidos de tal manera que resguarden a las personas y animales de todo peligro. Si la azotea es utilizada como tendederos, el parapeto será ciego y su altura no podrá ser inferior a UNO (1,40 m.) metro cuarenta centímetros. Cuando el parapeto se ubique cercano del eje medianero, la altura mínima será de UNO (1,60 m.) metro sesenta centímetros debiendo ser completamente ciego.
2. Techo intransitable: Cuando un techo no sea transitable, deberán preverse los medios para que pueda accederse en casos de necesidad o emergencia, pudiendo hacerse a través de escaleras verticales o puntos fijos de apoyo.

5.9.2. Características de los techos

1. Desagües: Las aguas pluviales que caen sobre los techos deben escurrir fácilmente hacia los desagües. Al mismo tiempo deberá evitarse el desagüe a predios linderos, u otras unidades de uso independiente o sobre Muros Divisorios. Los desagües serán calculados para que puedan recibir las aguas y conducirlas rápidamente a la red correspondiente sin posibilidades de estancamiento. Estos desagües deben apartarse del Eje Divisorio entre predios una distancia no menor de CINCUENTA (0,50 m.) centímetros medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo del desagüe, debiendo la cubierta entre el desagüe y el muro tener una contra pendiente igual o mayor a la del techo.

2. Materiales: Los techos sobre locales habitables serán ejecutados con materiales impermeables, imputrescibles y de correcta conducción térmica. Cuando en la ejecución de la cubierta fuera necesaria la utilización de un material de alta conductibilidad térmica, podrá ser combinada con materiales que sirvan de barrera térmica.
Para el caso de cubiertas de iluminación cenital deberán ser ejecutadas con estructuras resistentes.
Las cubiertas que no sean planas podrán ser ejecutadas a criterio técnico del proyectista y sometidas a aprobación del Ente Comunal.
Las cubiertas de construcciones provisorias y de locales no habitables, deberán ser realizadas con materiales impermeables e incombustibles.

3. Remate de conductos: El remate de los conductos debe ser ejecutado de tal manera de facilitar el tiraje y quedar libre a los CUATRO (4) vientos, debiendo darse a los mismos un tratamiento arquitectónico adecuado.

6.1. PROYECTOS DE LAS INSTALACIONES

6.1.1. Generalidades

El proyecto de las instalaciones para un predio, edificado o no, debe realizarse en un todo de acuerdo a los contenidos de este Código, y cumpliendo las reglamentaciones de cada empresa o ente prestador del servicio y de los organismos nacionales, provinciales o municipales que regulen la actividad. A los efectos de contar con una base de comparación y control, el Ente Comunal tomará como referencia los Reglamentos y Normas correspondientes a cada servicio que se mencionan en el artículo 1.2 "Normas Referenciales Complementarias".

6.2. SERVICIOS SANITARIOS

6.2.1. Servicio sanitario mínimo

En todo predio, donde se habite, trabaje o realice alguna actividad, existirán por lo menos los siguientes servicios sanitarios:
a) Un retrete de albañilería u hormigón, con paramentos y solado revestidos de material resistente, liso e impermeable, dotado de: a) Un inodoro, b) Una pileta de cocina o pileta de lavar o lavatorio, c) Instalaciones de provisión de agua y desagües cloacales en un todo de acuerdo a las normativas vigentes en la materia.

6.2.2. Dimensionamiento de los servicios mínimos

Cada edificio o unidad de uso independiente debe contar con los servicios sanitarios, proporcionados al número de personas que trabajan, habitan o permanecen en él. La cantidad de personas y su discriminación por sexos, será la que declare el Propietario de la edificación o responsable de la actividad y será acorde al uso al que estará destinada. Si por cualquier circunstancia, el número de usuarios se viera incrementado, el Propietario o responsable, quedará automáticamente obligado a ejecutar la ampliación de los servicios sanitarios.

6.2.3. Baños para discapacitados

En todo edificio o actividad que requiera más de DOS (2) inodoros para un mismo sexo, por lo menos UNO (1) de ellos y UNO (1) lavatorio estarán acondicionados para personas con capacidades diferentes, en UNO (1) recinto apropiado para dicho fin. El Ente Comunal, está facultado para modificar las exigencias expresadas en éste punto de acuerdo a las características de cada caso en particular

6.2.4. Independencia de los locales sanitarios

Los locales de los servicios sanitarios serán independientes de los locales de trabajo, habitación y permanencia, comunicándose con éstos por medio de compartimientos intermedios o pasos, y provistos de puertas o elementos fijos que impidan la visión del interior de los servicios.

6.3. INSTALACIONES SANITARIAS

6.3.1. Tanques de bombeo y reserva

Los tanques de bombeo y de reserva de agua de un edificio, en aquellos casos que deban estar ubicados cerca de los límites divisorios, corresponderán estar a una distancia no inferior a SESENTA (0,60 m.) del Eje Divisorio entre predios, debiendo estar convenientemente aislados hidrófuga y acústicamente para no producir ningún tipo de perjuicio ni molestias. Los tanques deben ser completamente cerrados, con bocas de acceso e inspección con cierre hermético y convenientemente ventilados. Deben tener fácil y cómodo acceso permanente a las bocas de registro e inspección, contando en correspondencia con ellas con una superficie de apoyo amplia y firme para la maniobra de inspectores u operarios. Los paramentos interiores del tanque deben garantizar perfecta impermeabilidad, ejecutados con materiales que no sufran alteración de su calidad por el transcurso del tiempo y que no transmitan al agua olores ni sabores.

6.3.2. Desagües

Pluviales. El agua de lluvia o la proveniente del lavado de pisos, tanto desde edificios como desde terrenos, debe escurrir hacia la vía pública a través de canalizaciones, no pudiendo en ningún caso caer libremente hacia la vía pública ni hacia predios linderos. No se permite la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire sobre las fachadas de los locales ubicadas sobre Línea Municipal, si no poseen algún dispositivo que impida el goteo de la condensación hacia la vía pública.
Sanitarios. El propietario del predio está obligado a construir, un sistema de desagües sanitarios para deposición final, conformado por Cámara Séptica y Pozo Absorbente de acuerdo con las Normas y Códigos de Instalaciones Sanitarias Domiciliarias e Industriales, editados por la Ex Empresa Obras Sanitarias de La Nación. El cálculo para el dimensionamiento de cámaras y pozos, tendrá en cuenta el tipo de edificación prevista. La capacidad del volumen líquido a tratar, estará dado por la cantidad de personas que habitarán el lugar, como así también, el tipo de usos previstos desarrollar en la edificación. Se considerará, que la cámara séptica previo a su descarga final, deberá contener el volumen recibido un tiempo no menor a VEINTICUATRO (24,00 h) horas. Transcurrido ese tiempo comenzará el traspaso del líquido a su evacuación final.

6.3.3. Tanque de agua contra incendio

El tanque de agua contra incendio puede ser independiente o estar incorporado en el Tanque de Reserva del edificio. Su capacidad es de DIEZ (10 Lts.) litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de DIEZ (10 m3.) metros cúbicos y un máximo de CUARENTA (40 m3.) metros cúbicos. Cuando el tanque sea mixto, deberán disponerse las cañerías de tal manera que la reserva contra incendio no pueda ser derivada al consumo, y que la totalidad del agua circule permanentemente sin que haya agua estacionada. Debe estar situado a una altura tal que asegure que se pueda abastecer las mangueras de incendio del piso más alto.

6.4. INSTALACIONES TERMICAS

6.4.1. Ejecución de hogares

Frente a un hogar de fuego abierto, el solado debe ser ejecutado con materiales incombustibles hasta una distancia de TREINTA (0,30 m.) centímetros. Tanto el hogar como la chimenea para la evacuación de humos deben poseer el aislamiento térmico que evite la transmisión de calor a los muros y a locales linderos. Debe darse cumplimiento, además, a lo dispuesto en el Artículo 4.8.3 " Instalaciones que afecten a linderos".

6.4.2. Chimeneas

1. Generalidades
Una chimenea o conducto destinado a evacuar humos, gases de combustión o fluidos calientes, debe ejecutarse de modo que esos gases se dispersen en la atmósfera sin producir ningún tipo de perjuicios ni molestias a terceros. En caso que haya posibilidad de evacuar chispas o partículas encendidas, se dotará a la chimenea en su remate de un detector o malla metálica que impida su salida al exterior.

2. Altura de la chimenea
La altura de la chimenea será determinada en función de su ubicación relativa respecto a las edificaciones, tanto del mismo predio como de los predios linderos. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones: a) Sobre una azotea intransitable: SESENTA (0,60 m.) centímetros. b) Sobre una azotea transitable: DOS (2,20 m.) metros veinte centímetros. c) Sobre un techo inclinado: CINCUENTA (0,50 m.) centímetros por encima del punto más alto del techo ubicado a tres metros alrededor de la chimenea. d) Sobre un vano ubicado a menos de CINCO (5,00 m.) metros de la chimenea en el mismo predio o en predios linderos: DOS (2,00 m.) metros. e) Si la edificación lindera a un edificio con chimenea es de una altura superior a la de la chimenea, y a consecuencia de ellos se producen molestias a los vecinos, será obligatoria la elevación de su altura por encima de la del edificio lindero, cualquiera sea la distancia entre la chimenea y los vanos de ese edificio.

6.5. CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO

6.5.1. Generalidades

Cualquier superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado debe ser construida con material incombustible. El conducto debe forrarse con materiales que cumplan la función de aislantes térmicos. Si el conducto forrado atraviesa salas de máquinas o calderas, debe cubrirse con un muro o con

tejido metálico revocado. No está permitido colocar canalizaciones de otros servicios dentro de un conducto que forma parte del sistema de aire acondicionado.

6.6. INSTALACIONES DE PARARRAYOS

6.6.1. Generalidades

El Ente Comunal podrá exigir, si lo cree conveniente, la instalación de pararrayos, en obras que por su altura o por sus características sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas. En ese caso, la punta de la barra del pararrayos estará ubicada por lo menos UNO (1,00 m.) metro por encima del punto más elevado del edificio. Las Normas IRAM, que rigen su instalación deberán ser consultadas y respetadas para su construcción.

6.7. INSTALACIONES PARA RESIDUOS DOMICILIARIOS

6.7.1. Forma de evacuación de residuos

Se prohíbe en todo el ámbito de jurisdicción del Ente Comunal, la incineración de residuos domiciliarios. Los residuos, previamente compactados o no, deben ser colocados en la vereda, una hora antes de su recolección por el servicio público, en bolsas plásticas adecuadas al volumen de los mismos, tratando de separar los residuos en Orgánicos e Inorgánicos. De estos DOS (2) grandes grupos, se procederá colocar en una bolsa de COLOR VERDE los de tipo Orgánico, en bolsas de COLOR AMARILLO los envases de vidrio y en bolsas de COLOR BERMELLON aquellos que por su tipo de fabricación sean de vidrio y/o plástico.

6.8. LOCALES DESTINADOS A INSTALACIONES

6.8.1. Local para instalaciones térmicas

Los locales destinados a calderas y otros aparatos térmicos, deben cumplir con los siguientes requisitos:
a) Contar con UNO (1) acceso cómodo y fácil. b) Tener una altura libre mínima de DOS (2,50 m.) metros cincuenta centímetros, con un espacio no inferior a UNO (1,00 m.) metro sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ello. c) Contar con la superficie suficiente para permitir la libre circulación de una persona alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato. d) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil no inferior a 0,20 m2. que asegure una entrada constante y suficiente de aire del exterior. Los locales destinados a máquinas para instalaciones de aire acondicionado, deben contar con una ventilación que asegure cinco renovaciones horarias de su volumen. e) No contener medidores de gas ni estar comunicados en forma directa con locales que los contengan.

6.8.2. Local para cocinar

Toda unidad de uso independiente, cualquiera sea su destino, de superficie mayor a CIEN (100,00 m2.) metros cuadrados así como toda unidad de vivienda, cualquiera sea su superficie, deben contar con un local independiente destinado a cocina, con las dimensiones que se determinan en el Artículo 4.4.4. “Dimensiones mínimas de los locales".

6.8.3. Local para secadero

Serán construidas con materiales incombustibles y con revestimientos impermeables en todas sus superficies interiores. Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance de las personas, deberá llevar defensas que eliminen todo peligro. La ventilación será por conducto o vano de una sección útil no inferior a UNO (0,01 m2.) centímetro cuadrado, por cada DIEZ (10 m2.) metros cuadrados de superficie de piso del local.

6.8.4. Local para medidores de electricidad

Deben contar con un fácil acceso, no contener instalaciones de gas ni comunicarse con locales que los contengan, tener un espacio no inferior a UNO (1,00 m.) metro de ancho para circulación al frente de los medidores y cumplir con las disposiciones de la empresa prestataria del servicio.

6.8.5. Local para medidores de gas

Deben contar un fácil acceso, no contener tableros o medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos similares, ni comunicarse con locales que los contengan. Al frente de los medidores debe dejarse un espacio para circulación de un ancho no inferior a UNO (1,00 m.) metro, cumpliendo además todas las disposiciones de la empresa prestataria del servicio.

6.9. UTILIZACION DE PREDIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS

6.9.1. Señalización

En Ente Comunal puede colocar en las fachadas de los edificios o en los cercos de los predios, chapas o carteles de señalización del tránsito y nomenclatura urbana, cotas de nivel, referencias catastrales, indicación de paradas del servicio público, referencia histórica y otras similares que sea de utilidad pública.

6.9.2. Dispositivos para servicios públicos

El Ente Comunal y las empresas o entes prestadores de servicios públicos con autorización, pueden anclar en un edificio soportes para las redes públicas de servicios, siempre que el muro lo permita y que no se produzcan daños a la edificación o molestia a sus habitantes, ni se afecte la arquitectura de la fachada del edificio.

7.1. CENTRO COMERCIAL

7.1.1. Concepto

Se entiende por Centro Comercial al edificio, localizado sobre la Manzana 14, que contendrá los comercios sobre locales y/o kioscos cuya vidriera, mostrador y/o acceso darán hacia un vestíbulo, nave o circulación general, denominada galería.

7.1.2. Dimensiones

1. Galería: La galería, vestíbulo, nave o circulación general deberá tener en todos sus puntos un ancho libre no inferior a TRES (3,00 m.) metros y una altura libre mínima entre el solado y el cielorraso de TRES (3,00 m.) metros, debiendo cumplir además con lo estipulado en el Capítulo "Medios de Salida".
2. Locales de acceso directo desde la vía pública: Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan acceso también desde la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
Superficie QUINCE (15,00 m2.) metros cuadrados. Lado TRES (3,00 m.) metros. Altura DOS (2,60 m.) metros sesenta centímetros.
3. Locales con acceso directo desde la galería: Los locales a los que se accede desde la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
Superficie DIEZ (10,00 m2.) metros cuadrados. Lado DOS (2,50 m.) metros cincuenta centímetros. Altura DOS (2,60 m.) metros sesenta centímetros.
4. Kiosco dentro de la galería: El kiosco es un comercio ubicado dentro de la galería, atendido por una sola persona y al que el público no tiene acceso, debiendo cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:
Superficie CUATRO (4,00 m2.) metros cuadrados. Lado DOS (2,00 m.) metros. Altura DOS (2,00 m.) metros.

7.1.3. Entrepisos

Los locales de una galería comercial pueden tener entrepisos, si se cumplen las siguientes condiciones:
La superficie total del entrepiso no debe ser superior al 50% de la superficie del local, medida en proyección horizontal. La altura libre entre el solado y el cielorraso del sector del local que se encuentre al mismo nivel que el piso de la galería, no debe ser inferior a 2,40 m. La altura libre entre el solado y el cielorraso del sector del local al que no haya acceso de público y se encuentre ubicado en el piso superior, no debe ser menor a 2,00 m.

7.1.4 Iluminación y ventilación

1. Iluminación: Una Galería Comercial no necesariamente requerirá iluminación natural. En ese caso deberá cumplir con las exigencias del Artículo correspondiente a "Iluminación Artificial".
2. Ventilación: El vestíbulo o circulación general, debe cumplir con las exigencias de los Locales de Tercera Clase, considerando que la superficie sobre la que ha de calcularse la necesidad de ventilación, es la sumatoria del vestíbulo más todo los locales o kioscos que no posean ventilación propia e

independiente según este Código. Los locales o kioscos que no tengan ventilación propia e independiente, deben contar con un vano de ventilación hacia el vestíbulo, según las exigencias de ventilación para Locales de Tercera Clase, complementada con conducto de ventilación ubicado en el extremo opuesto al del vano y dimensionado según lo establecido en el Artículo correspondiente a "Ventilación Natural por Conducto". La ventilación requerida puede ser sustituida por un sistema de aire acondicionado que cumpla eficazmente con las necesidades de ventilación.

7.1.5 Servicios sanitarios

Debe cumplirse con las exigencias del Artículo correspondiente a "Dimensionamiento de los servicios Sanitarios Mínimos" pudiendo ser individuales para cada local o comunes para todo el Centro Comercial. Si dentro de ella existieran locales destinados a expender o servir comidas, deberá darse cumplimiento a lo estipulado en el Capítulo correspondiente a "Comercios que sirven y exponen comidas".

7.2. ACTIVIDADES DEPORTIVAS:

7.2.1. Concepto

Se incluyen las instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de prácticas y/o enseñaza de deportes bajo la forma comercial, abierta al público y/o limitada para socios.

7.2.2. Condiciones para no generar molestias

Las instalaciones destinadas a la práctica de deportes, deberán reunir las condiciones que aseguren que la actividad no ha de generar molestias a los habitantes circundantes, ya sea ruidos, golpes, vibraciones, humedad, o cualquier otro tipo de inconvenientes.

7.2.3. Cercos perimetrales

Cada cancha o espacio efectivamente destinado a la práctica del deporte debe estar separado del resto de la superficie del predio por un alambrado perimetral de 2,00 m, (dos metros) de altura que lo rodee totalmente, salvo en los bordes que el deporte requiera mayor altura del cerco para el juego, donde el alambrado será adaptado de acuerdo con las instalaciones que deberá albergar. Este cerco deberá estar separado de los Ejes Divisorios del predio. Si el espacio resultante entre el cerco que rodea la cancha y el Eje Divisorio resulta necesario para la circulación, tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. (un metro veinte centímetros) y si no fuera necesario para circular, el ancho libre será de 0,50 m.(cincuenta centímetros). En el caso de una cancha de bochas, la altura mínima del cerco perimetral será de 1,20 m. (un metro veinte centímetros). El tejido de la malla de alambre será de dimensiones tales que haga imposible el paso de la bocha con que se practica el deporte. Además, las canchas de tenis con piso de polvo de ladrillos, deberán regarse permanentemente para evitar que el viento levante el polvo.

7.2.4. Deportes en locales cerrados

Si la actividad se desarrolla en locales cerrados, los muros laterales solo pueden ser de mampostería o placas de hormigón, elevados hasta el techo, no pudiendo tener ningún tipo de vanos hacia los predios linderos y deben estar dotados en su interior de revestimientos y mate riales que absorban los ruidos.

7.2.5. Iluminación artificial

Si las actividades se desarrollan al aire libre y cuentan con iluminación artificial, los artefactos deben ser dirigidos de tal manera que sólo iluminen el predio en el que se realiza la actividad.

7.2.6. Servicios sanitarios

Deberá dotarse de servicios sanitarios y vestuarios separados por sexos, de dimensiones acordes a la cantidad de usuarios de las instalaciones. A los efectos de determinar la cantidad de artefactos necesarios, se consideran válidos los valores que el Cuadro correspondiente que establece para los empleados y obreros de la industria y el comercio, pero en este caso destinado a los usuarios.

7.2.7. Instalaciones a cielo abierto

En los casos en que se admite la actividad a cielo abierto, los límites de las canchas deben estar separados de los Ejes Medianeros en 1,50 metros como mínimo. En caso de tener iluminación, la misma deberá ser dirigida, evitando las molestias que pueda ocasionar a los predios linderos.

7.2.8. Instalaciones anexas

En lo referente a locales afectados al uso administrativo será obligatorio realizar, además de los espacios para su uso específico, un local con espacio para una camilla y botiquín reglamentario.

7.2.9. Protección contra incendio

Para protección contra incendios deberá cumplir con lo que al respecto especifique para cada caso el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia de La Pampa.

7.2.10. Usos compatibles

El predio en el se localice la actividad debe estar afectado exclusivamente al uso predominante y a los usos complementarios admitidos. En el caso de tratarse de un edificio polifuncional se admitirán otros usos compatibles con la actividad deportiva, debiendo asegurarse que los mismos no resulten afectados por molestias generales por el uso predominante. Se admitirán como actividades complementarias: Gimnasios, Confiterías, Bar, Comercio y Afines, Baño Sauna y/o turcos, etc.

7.2.11. Horarios de actividades

Para la habilitación de las actividades que trata la presente, El Ente Comunal ha fijado los Horarios de Funcionamiento compatibles con las horas de reposo de la población del Area Prioritaria en que están implantadas. Estipulado como Horario:
EPOCA: En OTOÑO = INVIERNO: 8,30 a 13,00 hs. y de 14,30 a 22,00 hs. Sobre PRIMAVERA-VERANO: 8,00 a 13,00 hs. 16,00 a 24,00 hs.

7.2.12. Horarios según ubicación

Los horarios de funcionamiento establecidos en el artículo anterior corresponden solamente a los establecimientos lindantes con viviendas de familia. En caso de no contener viviendas colindantes el horario podrá ser extendido.

7.3. LOCALES BAILABLES

7.3.1. Concepto

Incluye todos los locales o salones destinados al baile en todas sus formas, sean abiertos al público o reservado para invitados.

7.3.2. Características constructivas

Los locales bailables deben ser totalmente ejecutados, equipados y amoblados con elementos y materiales clasificados como NO Combustibles, Incombustibles y Refractarios, tanto interior como exteriormente. En caso de utilizarse algunos materiales combustibles, deberá serlo en muy bajas proporciones y con tratamientos para la resistencia al fuego. A través de los materiales utilizados, sus características y espesores, debe asegurarse que el sonido interior no sea escuchado desde el exterior y que no se transmitan vibraciones hacia los predios o edificaciones linderas.

7.3.3. Instalaciones eléctricas

Las instalaciones eléctricas deberán ejecutarse totalmente embutidas y con todas las normas de seguridad que rigen en la materia. Cada sector deberá tener circuitos independientes, ubicando una llave de corte general en un lugar de fácil acceso y lo más próximo que sea posible a la entrada principal. Contarán con un sistema de iluminación de emergencia según lo especificado en el Artículo correspondiente a "Iluminación de Emergencia".

7.3.4. Numero de ocupantes

A los efectos del cálculo de los anchos de los medios exigidos de salida, se tomará la superficie total del local incluyendo los sectores de mesas o sillones, circulaciones, barra y guardarropas, con exclusión únicamente de la superficie de cocina, baños y depósito de mercaderías.

7.3.5. Medios de salida

Deben cumplir con las exigencias del Capítulo correspondiente a "Medios de Salida", y no pueden ser compartidos con medios de egreso de otras actividades. Ninguna puerta de salida exigida puede tener un ancho inferior a 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros).

7.4. COMERCIOS QUE SIRVEN O EXPENDEN COMIDAS

7.4.1. Concepto

Incluye a todos aquellos establecimientos que expenden comidas para llevar y los que sirven para consumir en el mismo local, como ser casa de comidas para llevar, y otros similares.

7.4.2. Características de los locales

1. Cocina: La cocina debe cumplir con todas las exigencias de los Locales de Tercera Clase, y debe ser emplazada de tal manera que sea perfectamente visible desde el salón destinado al público. Las paredes interiores deben estar recubiertas con azulejos, cerámicas u otro material similar, en toda su altura. Todos los ángulos entrantes entre muros y entre éstos y el solado o el cielorraso, deben ser redondeados Todas las puertas y ventanas que den al exterior deben contar con una protección de malla fina. Sobre los artefactos destinados a la cocción de alimentos, debe instalarse una campana conectada a la chimenea que conduzca al exterior los gases, olores, humos y vapores. La chimenea debe cumplir con las exigencias establecidas en el Artículo correspondiente a "Chimeneas". Las mesadas, artefactos e instalaciones de agua y gas de la cocina no pueden estar adosados a Eje Divisorio entre predios ni a un local destinado a vivienda dentro del mismo predio.

7.4.3. Servicios sanitarios

1. Para el público: Se determinará de acuerdo a la cantidad de lugares previstos para la consumición de comidas en el local, y considerando que corresponderá la mitad para cada sexo.
El servicio para hombres contará con: 60 personas: Un inodoro, un mingitorio y un lavabo por cada 20 o fracción mayor de 5. Para más de 60 personas: Un inodoro, un mingitorio y un lavabo por cada 40 personas o fracción mayor de 10, que excedan los 60.
El servicio para mujeres contará con: Hasta 60 personas: un inodoro y un lavabo, por cada 12 personas o fracción mayor de 6. Para más de 60 personas: un inodoro y un lavabo por cada 30 personas o fracción mayor de 5, que excedan los 60.
2. Para el personal: Si en el establecimiento trabajan hasta 5 personas por turno, podrán compartir el uso de los sanitarios con el público. En caso que fuera mayor de 5, deberán tener sanitarios independientes de los del público, de acuerdo a lo exigido en el Artículo correspondiente a “Dimensionamiento de los Servicios Sanitarios Mínimos".

7.5. SERVICIOS AL AUTOMOTOR

7.5.1. Concepto

Incluye todos los talleres y estaciones de servicio destinados a la atención, mantenimiento y reparación de vehículos de viajeros y de aquellos habitantes permanentes.

7.5.2. Clasificación

Los establecimientos destinados a prestar servicios al automotor, estarán destinados al APU, los siguientes tipos:
TIPO I Gomería; reparación o cambio de instrumental, radios, calefactores y aire acondicionado; reposición de vidrios y máquinas levanta vidrios; colocación de protectores para guardabarros.
TIPO II Afinación, electricidad y bobinaje, carburación y encendido; reparación y carga de baterías; mecánica general; alineación, dirección y balanceo; suspensión y amortiguación; reparación o cambio de caños de escape, radiadores o tanques de combustible.

Los que se describen a continuación irán a la zona designada como ASPU, siendo los siguientes:

TIPO III Taller de chapa y pintura, reparación, armado o cambio de carrocería, reconstrucción a nuevo de neumáticos; rectificación y ajuste de motores.
TIPO IV. Mecánica integral del automotor.
TIPO V Mecánica integral como actividad complementaria de agencia o concesionaria de venta de automotores.
TIPO VI Reparación de motos y bicicletas.
TIPO VII Reparación y mantenimiento de tractores, máquinas viales y agrícolas.
TIPO VIII Lavadero manual o automático.
TIPO IX Estación de servicio.

7.5.3. Dimensiones

Las actividades de servicio al automotor deben desarrollarse en su totalidad dentro del predio y fuera del Ejido del Area Prioritaria Urbana, no pudiendo efectuar actividad alguna en la vía pública, por lo que deberán preverse los espacios necesarios de acuerdo a la cantidad de vehículos a atender. Las superficies cubiertas destinadas a la actividad no podrán ser inferiores a las que se indican en el Cuadro.
Tipo I 2 módulos Tipo II 3 módulos Tipo III 4 módulos Tipo IV 6 módulos Tipo V 10 módulos Tipo VI 10 módulos Tipo VII 4 módulos
Los módulos a que hace referencia el Cuadro corresponde a las siguientes superficies:
Módulo para bicicleta: 2 m2. Módulo para moto: 4 m2. Módulo para automóvil: 15 m2. Módulo para camión o colectivo: 40 m2. Modulo para maquinaria vial o agrícola: 60 m2.
La superficie mínima cubierta total será la que surja de la cantidad de módulos requeridos para la detención de vehículos más la superficie necesaria para el acceso y la maniobra de los mismos dentro del predio. Cuando en un mismo sitio se realicen dos actividades, la superficie mínima será la sumatoria de las superficies requeridas para cada una de ellas. Si en el mismo sitio se desarrollaran tres o más actividades, la superficie mínima surgirá de la sumatoria de las dos de mayor exigencia, más la mitad de la superficie requerida para cada una de las restantes. Las superficies mínimas de terreno para la instalación de actividades serán:
TIPO VIII 250 m2 Tipo IX 500 m2

7.5.4. Restricciones

Los predios afectados a la actividad enunciada deberán cumplir además, con los requisitos siguientes:
a) La relación de la parcela a instalar el taller no debe ser menor que 1:5 y su lado mayor no inferior a 8,00 metros.
b) Si se trata de lote interior, ésta deberá cumplir con lo establecido en a) y además deberá asegurar un acceso de 3,50 metros mínimo.
c) Cuando en el predio destinado a la actividad normal, se incluya vivienda, se admitirá el uso común del acceso, que quedará afectado exclusivamente para entrada de vehículos del taller mecánico, pudiendo la vivienda usar dicho acceso para ventilación e iluminación de locales o accesos secundarios.
d) Para el caso enunciado en el punto c) se establece además que la ventilación e iluminación de la vivienda no podrá hacerse a expensas de los espacios afectados a la actividad industrial. La vivienda deberá contar con un patio o espacio descubierto que la desvincule totalmente de la actividad industrial, que abarcará el ancho total de la vivienda y no será en otro sentido inferior a los 5,00 metros.
e) Se admitirá vivienda en planta alta.

7.5.5. Permiso de obra

Para realizar las tareas que requieren de intervención de un profesional, deberá tramitarse ante el Ente Comunal el "Permiso de Obra" en los términos que establece el Capítulo correspondiente a "Tramitaciones".

ENTE COMUNAL CASA DE PIEDRA
AREA PRIORITARIA URBANA

CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS PARA EL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACIÓN.

ANEXO I

REGLAMENTO INTERNO

Villa Casa de Piedra es realización y paisajismo al mismo tiempo, por lo que no pueden faltar un tratamiento y especial cuidado en las intervenciones que se generen, preservando su entorno mediato e inmediato.

Queremos acompañar y guiar a los propietarios para que puedan conservar y mejorar la belleza del lugar, de forma protectora y con manejo ambiental, tanto para su propio beneficio como del conjunto.

Por ello resulta imperioso resaltar y orientar nuestros esfuerzos a la preservación del Medio Antrópico, su normal y armónica convivencia con el Ambiente Construido conservando flora, fauna, suelos, agua y aire en perfectas condiciones para nosotros y generaciones futuras.

Mediante la conservación del Medio Ambiente favoreceremos la localización de una de las actividades económicas de mayor desarrollo en nuestro país, durante los últimos años y lograr así el objetivo del emprendimiento, capitalizando la búsqueda de un importante sector poblacional que hoy detenta climas para descanso, ambiente y entorno natural con paisajes de alto valor escénico.

Si estos conceptos logran ser rescatados y volcados, nos permitirán mejorar nuestra oferta turística y comercial, junto al desarrollo de un emprendimiento con alto contenido en Calidad de Vida, siendo su resultado, una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente junto a una racional utilización de la región.

Seguidamente y en ese sentido, se considerarán los ejes primarios y fundamentales de la convivencia armónica e interacción de la iniciativa cultural, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros que decidan residir o estar en Villa Casa de Piedra.

Al mismo tiempo, se tipifican conductas no aptas para la armónica convivencia, considerada como productoras de una disminución de la Calidad de Vida o que deterioran el Medioambiente, las instalaciones sociales y/o los bienes públicos o privados.
El presente documento, si así lo estima conveniente el Ente Comunal, quedará facultado para actualizarlo y/o complementarlo en lo que hace a su faz operativa y/o ejecutiva.

NORMAS GENERALES

Estas normas regirán, únicamente, sobre toda el área denominada y delimitada como APU - Area Prioritaria Urbana - Villa Casa de Piedra.
Atendiendo a lo expresado en los puntos anteriores, la flora, fauna y el paisaje inmediato se declaran Patrimonio Común.
En ese orden, no se permitirá dañar, cazar, capturar o molestar animales presentes o de paso por el área, ni aun aquellos considerados plagas o perjudiciales (zorros, aves, pumas, avestruz, jabalí).

Igualmente no podrán dañarse podarse o talarse, ni extraerse las especies forestales presentes. Solo podrán ser removidos aquellas que por motivos especiales así lo determine el Ente Comunal.

Las especies elegidas para reforestar y ejecutar linderos, serán autorizadas previamente por el Ente Comunal.

El Ente Comunal se encargará de mantener y forestar los espacios comunes; casco; calles y accesos, contando para ello con personal propio designado para tal efecto.

El Ente Comunal, brindará información a los propietarios de las parcelas y abastecerá de insumos forestales, a los interesados en parquizar sus parcelas. En ese mismo sentido todos y cada uno de los propietarios, deberán mantener sus parcelas limpias, libre de malezas y residuos, para que el medio natural no se vea perjudicado.

Se evitará en áreas comunes y privadas, utilizar el fuego como método de desmalezado, así como también la cocción de alimentos sin una estructura adecuada. Esto se fundamenta en la necesidad de presentar un método preventivo a la contaminación del suelo y el aire.

Los propietarios podrán forestar y delimitar sus parcelas con cercos vivos, asesorados por el Ente Comunal. El mantenimiento y conservación de estas especies correrá por cuenta de los propietarios.

Para evitar inconvenientes entre vecinos deberá acordarse previamente entre las partes y los principios emanados del Código Civil (Art. 2628, 2629 y 2745).

Si a pesar de lo establecido en el Código Civil el propietario de un lote, desea realizar con su vecino un lindero común, podrán hacerlo previo acuerdo y firma de ambas partes, donde queden asentadas las especies elegidas.
Los propietarios podrán forestar y/o mantener sus parcelas utilizando servicios de terceros, previa autorización por escrito del Ente Comunal. El Ente Comunal, no se responsabiliza de las tareas llevadas a cabo por personal ajeno a su repartición, pero tendrá ingerencia donde crea que las acciones emprendidas puedan perjudicar al entorno y la armonía paisajística.

En los espacios comunes y no habilitados a tal fin, no estará permitido acampar, pernoctar, realizar fogatas, arrojar residuos, practicar deportes entre la vegetación o sobre el césped, preparar alimentos u otras actividades que perturben la normal convivencia o sean potenciales factores de contaminación y de perjuicio para el ambiente.

Se establecerá como límite de velocidad vehicular 30 Km./h, que deberá ser respetada por todos los ingresantes al predio, evitar ruidos molestos, contaminación y posibles accidentes.

No se podrá soltar animales domésticos, perros, gatos, aves, etc. en los espacios comunes, los cuales deberán transitar únicamente con sus dueños con identificación y/o collar, correas o bien jaulas especiales en caso de requerir algún traslado. Los animales que se encuentren sueltos en dichas áreas y no sean reclamados oportunamente, pasarán al área de Ecología y Medio Ambiente del Ente Comunal.

Se permitirá a los propietarios, una vez que cuenten con una estructura edilicia adecuada, la tenencia de mascotas (perros y gatos principalmente) dentro de los limites de su parcela y en número que no constituya un riesgo para la normal convivencia de todos.

Los propietarios podrán requerir del Ente Comunal cuando surjan cuestiones de contaminación, uso de energías alternativas, reciclado de residuos, especies vegetales invasoras, especies para forestación y cercos vivos, problemas de fertilidad o degradación del suelo, orientación de distintos tipos de construcciones (piletas de natación, casa principal, quinchos etc.), supervisión personalizada en tareas de parquización y/o preservación del medio ambiente.

El Ente Comunal constituirá una comisión, en la que podrán participar los propietarios, la cual se encargará de controlar el cumplimiento del presente Reglamento y de determinar las penas que se impondrán a los infractores.

PLAN MAESTRO

A los efectos que los adquirentes de parcelas**,** tomen conocimiento de las obligaciones sobre obras de infraestructura que el Ente Comunal se compromete realizar por su cargo, estas corresponden a:

Energía eléctrica

El Ente Comunal realizará todas las obras de infraestructura eléctrica hasta las bocas de acceso a las parcelas. Dicha infraestructura será subterránea, como asimismo la iluminación urbana.

Reforestación

Según lo previsto en las directivas que emita la Dirección De Recursos Naturales de la Provincia de La Pampa.

Instalaciones Deportivas y Sociales

Serán construidas por el Ente Comunal en el espacio destinado a tal efecto, pudiendo ser operado con administración privada, al que podrán asociarse en sus distintas actividades los propietarios de parcelas.

Asesoramiento

El Ente Comunal habilitará en una unidad funcional, oficinas técnicas para asesoramiento técnico, ecológico y de construcción.
En ese sentido, es el organismo encargado de velar por el cumplimiento de las disposiciones de este Código y de las Disposiciones y Normas que sobre la materia se dicten en el futuro. A tales efectos tiene el poder de policía de las construcciones.