

**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
MUNICIPIO DE VAQUEROS
PROVINCIA DE SALTA**



2026

**CÓDIGO DE EDIFICACION
MUNICIPIO DE VAQUEROS
PROVINCIA DE SALTA**

ÍNDICE GENERAL

Sección i:

Capitulo i: disposiciones generales.....	pág.2
Capitulo ii: objeto y ámbito de aplicación.....	pág.2
Capitulo iii: disposiciones orgánicas y de procedimiento.....	pág.2
Capitulo iv: aprobación de planos.....	pág.4
Capitulo v: de los permisos.....	pág.6
Capitulo vi: de las inspecciones.....	pág.7
Capitulo vii: infracciones y sanciones	pág.8
Capitulo viii: disposiciones preliminares.....	pág.10
Capitulo ix: ejecución de obra.....	pág.13
Capitulo x: acondicionamiento exterior.....	pág.15
Capitulo xi: condiciones de habitabilidad.....	pág.19
Capitulo xii: vinculación y egreso de locales.....	pág.22
Capitulo xiii: obras de salubridad.....	pág.25
Capitulo xiv: condiciones de seguridad.....	pág.26

Sección ii:

Capitulo único: de los usos.....	pág.28
----------------------------------	--------

Sección iii:

Capitulo único: disposición transitoria.....	pág.34
--	--------

CÓDIGO DE EDIFICACION

MUNICIPIO DE VAQUEROS

PROVINCIA DE SALTA

SECCIÓN I

TITULO I – NORMAS DEL TRAMITE ADMINISTRATIVO

CAPITULO I - DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1º.- Declaración de interés. La Ley 4597/73, en su Art. 2º declara de interés provincial la protección de las características urbanísticas, panorámicas y turísticas del Municipio de Vaqueros.-

CAPITULO II - OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 2º.- Poder de Policía. En pro del interés general de la población, con referencia a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad e higiene que deben reunir todos los inmuebles y en uso del poder de policía que legalmente le compete a la Municipalidad, se establece el presente Código con el objeto de regular las construcciones de edificios en el Municipio de Vaqueros; como así también establecer las restricciones al dominio privado que deberán cumplir los propietarios y todos los que intervengan en la construcción, modificación, refacción, introducción de mejoras o demolición de edificios existentes.- Estas restricciones son de aplicación obligatoria tanto para propiedades de interés público como privado.-

CAPITULO III - DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTO

Artículo 3º.- Organismo Técnico de Aplicación. La Secretaria de Servicios Públicos (SSP) de la Municipalidad de Vaqueros actuará como Organismo Técnico de Ampliación de este Código, para el visado, aprobación de planos e inspección de:

Edificios nuevos;

Refacciones;

Paliaciones o modificaciones de los existentes;

Relevamientos.-

Artículo 4º.- Solicitudes de permisos y aprobación de planos. Toda persona que se disponga a construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo ya construido, deberá realizar los trámites y presentaciones que se detallan más adelante mediante un profesional matriculado.-

Artículo 5º.- De los profesionales. A los fines de la actuación profesional en el proyecto, dirección técnica, ejecución de obras e instalaciones, la Municipalidad de Vaqueros se registrará por los alcances de títulos que certifica el Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesionales Afines de Salta, o el Colegio de Arquitectos de Salta conforme a leyes que reglamentan su intervención, constancia de tales y de la habilitación del profesional en la matrícula, deberá figurar en los planos y demás documentación que ingrese para su aprobación. Asimismo dicho profesional deberá estar inscripto en el Registro Municipal, cuya creación será dispuesta por el Departamento Ejecutivo Municipal, debiendo ser el registro sin cargo.

Si durante la construcción de la obra el propietario sustituyera al profesional responsable, o este determine no proseguir su tarea como director técnico o ejecutores de la obra, deberán

comunicarlo al Organismo Técnico de Aplicación, el que, previa comprobación de que no existe incumplimiento alguno a las disposiciones de este Código por parte del profesional, procederá a desvincularlos de esa obra exigiendo al propietario:

- a) La designación de un nuevo profesional que asuma las responsabilidades emergentes de la parte de obra faltante a ejecutar;
- b) La firma de una nueva documentación, por parte del nuevo profesional con el cumplimiento previo de lo dispuesto por el artículo anterior.-

Artículo 6º.- Zonificación. En lo referente al destino de la edificación, se deberá consultar previamente si dicha ubicación es viable y los alcances y limitaciones de la misma. La aprobación del permiso de construcción en ningún caso supondrá la autorización para instalarse o funcionar en un determinado giro, el cual deberá gestionarse por trámite totalmente independiente.-

Artículo 7º.- Deudas impagas. Cuando sobre el inmueble a que se refiere la gestión, existiera una deuda u obligación para con el Municipio, se suspenderá el trámite hasta que el interesado cumpla su obligación u obtenga el Certificado de Libre Deuda, salvo los casos de litigio administrativos o judicial pendiente de resolución o fallo.-

Artículo 8º.- Consulta previa. Los profesionales podrán efectuar por escrito consultas previas cuando surjan dudas de interpretación del presente Código. En tal caso deberán dirigir una nota a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad, con sellado municipal, realizando la consulta y adjuntando croquis en caso de corresponder. La respuesta se expedirá dentro de los quince (15) días corridos subsiguientes, reintegrándose lo actuado al interesado con las observaciones que hubiere lugar.-

Artículo 9º.- Planos de mensura. Facultase a la SSP de la Municipalidad de Vaqueros, para el visado y cobros de derechos de planos de:

- Mensura;
- Mensura y unificación;
- Mensura y desmembramiento;
- Mensura y subdivisión (loteo).

La presentación de estos planos, deberá cumplir con las normas SSP vigentes, como así también las correspondientes a la Dirección General de Inmuebles en la medida que no se contrapongan.

Artículo 9.1.- Las operaciones de mensura y amojonamiento se regirán por las normas del Organismo mencionado, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad de verificar el cumplimiento a las disposiciones de este Código, antes de la aprobación de la mensura por aquel.-

Artículo 10º.- Visado. Para el visado de planos, de mensura el propietario deberá presentar:

- Libre deuda Municipal. El título de propiedad (cédula Parcelaria) o boleto de compra-venta autenticado por Escribano Público: el original y una copia como mínimo del plano a visar y abonar los derechos de visado.
- El propietario dejará una copia del plano presentado, y una vez realizado los trámites en la Dirección General de inmuebles deberá entregar un plano con el nuevo número de Catastro para actualizar los registros y el cobro de impuestos.-

Artículo 11º.- Visado de planos de Arquitectura. Anterior al ingreso de los planos al Consejo Profesional de ingenieros o Colegio de Arquitectos, según corresponda, el propietario o el profesional habilitado deberá presentarlos para su visado a esta Municipalidad, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes, certificándose la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir índices de F. O. S. y F. O. T., superficies, alturas y libre municipal, pero no autorizándose a ejecutar ningún tipo de trabajo.

La documentación constara de:

- 1) Proyecto de las obras a ejecutar;
- Planos de plantas (Esc. 1:50 / 1:100; según el tamaño de la Construcción) de cada uno de los pisos y techos del edificio. Consignando el destino de cada local, sus dimensiones, espesores de muros, tipos de aberturas de iluminación y ventilación niveles. Ubicación del proyecto en el terreno, acotando las distancias a la línea municipal, medianeras y de fondo. Además de indicar lavaderos, tendedores, cámaras sépticas, pozo ciego, asadores; quinchos, cocheras, canchas, piletas, etc., debiéndose consignar el F.O.S., F.O.T. de la edificación final.

En la carátula (con formato de 18 cm. por 30 cm.) deberán constar los siguientes datos:

- Nombre y Apellido del propietario;
- Domicilio;
- Firma del propietario y del profesional actuante;
- Datos catastrales;
- Nombre de calle y número de ubicación de la obra;
- Ancho de calzada y de vereda;
- Superficie del terreno, superficie libre y a construir;
- Planos de fachadas visibles desde vía pública (esc. 1:50 , 1:100);
- Cortes necesarios para dar una idea exacta de la construcción a realizar, en los casos que se indicaran todas las niveles de las distintas partes del edificio acotadas con respectó a un plano de comparación o nivel de vereda, área de iluminación y ventilación (incluidos conductos)
- Planilla de aberturas, indicando para cada tipo sus características, dimensiones.
- Plano de diseño del cerco de frente, indicando alturas y materiales utilizados.

Para la confección de todo plano de plantas y cortes se utilizarán las siguientes referencias indicativas de los trabajos realizados a realizar:

Los muros y tabiques a construir se representaran llenos, pintados o sombreados en el original;

Los muros y tabiques existentes se representaran rayados a 45 ° en el original;

Los muros y tabiques a demoler se representaran con línea punteadas, salvo que en el mismo plano y en la escala conveniente se represente en planta la totalidad de los hechos existentes.

- 2) Balance de superficie;
- 3) Título de propiedad (Cédula Parcelaria) o boleta de compra venta autenticado por Escribano Publico;
- 4) Sellado Municipal;
- 5) Certificado de Línea Municipal;
- 6) Para el caso de no ser obra para vivienda familiar, el Certificado de Uso Conforme otorgado por la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de esta Municipalidad.

El organismo técnico de Aplicación podrá solicitar cualquier otro tipo de documentación técnica complementaria, para una mejor evaluación de la obra a ejecutar.

A partir de la fecha de visado, el propietario cuenta con treinta (30) días hábiles para la presentación definitiva de los píanos intervenidos por el Consejo Profesional o Colegio correspondiente, para su aprobación. Vencido este plazo, el visado pierde su vigencia.-

Artículo 12°.- Trabajos previos.- No se autorizan trabajos previos de ninguna naturaleza.-

CAPITULO IV - APROBACIÓN DE PLANOS

Artículo 13°.- Presentación. Una vez presentados los planos en el Consejo o Colegio correspondiente y antes de iniciar las obras, se deberá presentar a la Municipalidad para su aprobación y pago de derechos de construcción, tres (3) legajos con la documentación requerida para visado, a los cuales se debe agregar:

- Plano y memoria de cálculo de estructura conforme a las disposiciones vigentes;
- Plano de instalación eléctrica aprobada por el Consejo o Colegio correspondiente.

- Plano de desagües pluviales a fin de normalizar el manejo de los mismos y su descarga
Estos legajos se distribuyen de la siguiente manera:

Uno para el propietario;

Uno para la obra para requerimientos de inspección;

Uno para el Municipio (que se incorpora a la carpeta formada y se archiva de acuerdo al número de catastro).

Los planos, planillas, memorias y toda otra documentación técnica que ingrese para su aprobación, deberán estar firmadas por el proyectista, calculista, director técnico, representante técnico y ejecutor de la obra según corresponda, y por el respectivo propietario. Los profesionales firmantes deberán estar inscriptos en la Municipalidad de Vaqueros.

En caso que la obra de construya por administración directa ,del propietario, el mismo deberá designar un profesional matriculado que asuma el carácter de Director Técnico, que tendrá las funciones que fije la Ley del Consejo Profesional o Colegio que corresponda.-

Artículo 14°.- Trabajos que requieren aviso de obra. Las siguientes obras requieren la obligación de dar aviso y obtener autorización antes de comenzar los trabajos:

- Muros divisorios;
- Cambios de revestimientos de fachada;
- Cerrar, abrir o modificar aberturas de fachadas o interior del edificio, siempre que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación reglamentarias.-

Artículo 15°.- Trabajos que no requieren aviso de obra, Los siguientes trabajos no requieren obligación de dar aviso:

- Revoques y cielorrasos interiores;
- Solados interiores;
- Cambio de revestimientos interiores;
- Pinturas interiores;
- Renovación de carpintería y herrería, siempre que no impliquen alteración de sus dimensiones;
- Arreglo de cercas;
- Revoques de fachadas;
- Cambiar y /o refaccionar el material de cubierta de techos;
- Limpieza y /o pintura de fachadas;
- Reparaciones de caños por causas de fuerza mayor;

Y en general, todos aquellos trabajos que no modifiquen la volumétrica ni la morfología de los edificios.

La responsabilidad por las transgresiones que origine el incumplimiento de disposiciones administrativas. Tales como el retiro de escombros, acopios de materiales en la calzada o en la vereda, falta de señalización, daños a linderos, y toda otra transgresión de igual carácter será responsabilidad de quien tenga a su cargo la ejecución de la construcción. En todo caso de obra de Administración la responsabilidad será del propietario.-

Artículo 16°.- Normas de presentación: plegado de planos. Sea cual fuere el formato de la lámina, el plegado debe tener, excluyendo la pestaña, la medida de la carátula: 18 x 33 cm. El mismo se lo realizará de modo que la carátula siempre al frente.-

Artículo 17°.- Enmienda sobre planos. No se admitirá ninguna acotación, corrección o agregados sobre las copias.-

Artículo 18°.- Inexactitudes. Todo plano de ampliación de obra que contenga inexactitudes o falsos datos, respecto a la parte existente del edificio, será devuelto al interesado para modificarlo, debiendo ser presentado de nuevo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles como máximo, vencido el cual, se dará por desistido el propósito de efectuar la obra disponiéndose el archivo del expediente, previo comprobación por la Municipalidad de que no se ha efectuado el trabajo.-

Artículo 19°.- Liquidación de derechos. Una vez presentada la documentación técnica completa, la Secretaria de Obras y Servicios Públicos efectuara la liquidación de los derechos de edificación conforme lo establece el Código Tributario vigente, notificando al propietario del importe de los mismos. Este deberá abonarlo en un plazo de quince (15) días corridos a partir de la fecha de notificación. Efectuado el pago se entregaran los juegos de planos aprobados al profesional o al propietario, quedando de este modo autorizado el inicio de la obra.-

CAPITULO V - DE LOS PERMISOS

Artículo 20°.- Permisos provisorios. Cuando habiendo vencido los plazos indicados no se hubiere otorgado aun el Permiso respectivo, la Secretaria de Obras y Servicios Públicos podrá, a pedido del interesado, otorgar un permiso provisorio, siempre que medien circunstancias que lo adjudiquen antes de finalizar los plazos fijados.

Las obras iniciadas mediante permiso provisorio no se consideraran validas si los derechos de construcción no se abonaron dentro de los quince (15) días hábiles a partir de su notificación. Los permisos provisorios se entregaran por escrito son válidos únicamente por el plazo que para cada caso fije.-

Artículo 21°.- Validez de los permisos. De no haberse iniciado la construcción, los permisos de obra caducaran indefectiblemente a los dos (2) años de otorgados, pasando a archivo las respectivas actuaciones. Si dentro del plazo estipulado se hubiesen iniciado las obras con un avance igual o superior al 20% del total de la construcción, el propietario deberá solicitar una ampliación de los plazos por igual termino. Mediante nota dirigida a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos. Vencida esta ampliación de plazo, quedara a criterio del Organismo Técnico de Ampliación prorrogar los plazos teniendo en cuenta los eventuales cambios urbanísticos y edilicios producidos en la zona.-

Artículo 22°.- Obras sin permiso o que no se ajusten a planos aprobados. El Organismo Técnico de Aplicación suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso de edificación o que teniéndolo, no se realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia. El permiso y un juego de planos aprobados por la Municipalidad deberán encontrarse permanentemente en la Obra, los que deberán ser exhibidos a requerimiento del inspector o autoridad competente.-

Artículo 23°.- Recargo por inicio de obra sin permiso. Si al momento del ingreso del expediente de construcción en la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, se detectaran que la obra ya se ha iniciado automáticamente se aplicara un 20% de recargo sobre el monto total a abonar en concepto de derecho de construcción, sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de los trabajos ejecutados, si no se ajustaran a las reglamentaciones vigentes en la materia.-

Artículo 24°.- Letrero de obra. Es obligación en toda obra exhibir en su frente, con carácter permanente y en lugar visible, un cartel donde conste con caracteres legibles, el número de expediente o permiso, el nombre, titulo, categoría, matrícula y domicilio del profesional responsable interviniente.-

Artículo 25°.- Planos conforme a obra. En los planos Conforme a Obra se consignaran todas las modificaciones Introducidas en la misma más las ampliaciones según el plano original, debiendo contener los elementos que conforman una presentación de norma.

El ingreso de plano conforme a obra, más el pago de los derechos de construcción que resulten por aumento de superficie cubierta, son requisitos indispensables para obtener el Certificado Final de Obra. Estas no serán posibles de sanciones o recargos siempre que las mismas respeten en un todo la presente Ordenanza y no superen el 20% de la superficie del permiso original.-

CAPITULO VI - DE LAS INSPECCIONES

Artículo 26°.- Inspecciones. Durante la ejecución de las obras, la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, podrá ordenar se practiquen las inspecciones que estime necesario en cumplimiento del poder policial y, de acuerdo a sus facultades, podrá ordenar la paralización de los trabajos cuando comprobara que los mismos no se ajustan a la documentación aprobada correspondiente o que su deficiente ejecución afecte la seguridad de terceros, y sin que ello comprometa a la Municipalidad ni releve a los profesionales actuantes de sus responsabilidades. -

Artículo 27°.- Acceso a obra. Los propietarios, profesionales, ocupantes o responsables, deberán permitir el acceso a cualquier edificio o terreno en que se realizan trabajos de construcción, refacción o ampliación, a todo funcionario de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos que acredite su condición de tal mediante credencial otorgada por autoridad competente, para verificación de los permisos respectivos y correspondencia de los trabajos a la documentación aprobada. En su defecto, se labrara un acta de la negativa con el testimonio del Juez de Paz, de un funcionario policial o de testigos hábiles la cual elevara de inmediato para adoptar medidas que correspondan.-

Artículo 28°.- Certificado de habitabilidad. La SSP podrá extender el certificado de habitabilidad para viviendas unifamiliares exclusivamente en los casos que así lo considere.-

Artículo 29°.- Inspección final. La habilitación final tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o locales, previa constatación de que hayan sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que los permisos fueron concedidos y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.
Es obligación pedir el final de obra por parte del profesional, a fin de que este quede desligado de la misma.

Una vez finalizada la obra, y, habiendo aprobado la Secretaria de Obras y Servicios Públicos la inspección final, se informara la novedad a la oficina de cobro de impuestos para la actualización de sus registros.-

Artículo 30°.- Final de Obra. Para otorgarse el final de obra, la misma deberá encontrarse un 100 % terminada. Dentro de este porcentaje, deberá considerarse el revoque exterior (grosos o bolseado) de los muros medianeros, así como los muros divisorios que sean vistos desde la vía pública. Citando razones de proyecto, las medianeras que presenten terminación de ladrillos vistos deberán tener la terminación y cuidado adecuado.

No se considerara para el final de obra la falta de pintura de los muros, artefactos de gas y electricidad (cocina, estufas, calefones, lámparas, etc.)

Los propietarios que tengan uso de las obras en función del destino previsto sin haber obtenido el certificado final estipulado en el presente código, se harán responsables a la multa correspondiente.-

Artículo 31°.- Habilitación parcial. Cuando a juicio del Organismo Técnico de Aplicación una parte de la obra se encuentre terminada en condiciones, esta podrá otorgar un certificado de habitabilidad parcial a fin de que ese sector pueda ser habilitado. Este certificado tendrá validez por un año, al cabo del cual deberá solicitarse nuevamente, quedando a criterio del Organismo Técnico de Aplicación su extensión, debiendo una vez terminada la obra pedir el certificado correspondiente. Cuando se trate de una estructura que no cumpla con las normas sismo - resistente vigentes, se procederá conforme lo establece la Ley N° 5556 y su Decreto Reglamentario, y toda otra norma que modifique a este.-

CAPITULO VII - INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 32°.- Responsabilidad. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige las mismas. Son responsables del fiel cumplimiento de este Código tanto el propietario como el profesional y el constructor.-

Artículo 33°.- Infracciones relativas a las reformas y usos. Toda reforma en edificios e instalaciones de cualquier tipo, o modificación en el uso respecto de las previstas en la zonificación incluidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Municipalidad de Vaqueros (COPUA) , que se iniciare o aplicare con posterioridad a la sanción de este Código o cambio del existente sin autorización municipal, hará posible la aplicación de una multa al responsable, que será determinada periódicamente por el Ejecutivo Municipal, desde su comienzo hasta que se solicitare en legal forma la autorización correspondiente.- En caso de reincidencia de las infracciones descriptas, la multa de que se trate ascenderá al doble de lo establecido.-

Artículo 34°.- Paralización de la obra. Si la construcción se ejecuta sin planos aprobados, no se ajusta al proyecto aprobado, o si se constatare una infracción a cualquiera de las disposiciones de la presente Ordenanza o las resoluciones del expediente, los responsables serán sancionados con las multas correspondientes, pudiéndose llegar a la paralización de la Obra, suspensión de la Inscripción Municipal del profesional actuante y demolición de lo ejecutado, si a criterio de esta Municipalidad así correspondiera, la que será dispuesta por el Ejecutivo Comunal y ejecutada por los servicios respectivos, sin perjuicio de los recursos administrativos que hubiere lugar.

Si la paralización se produjera por razones de fuerza mayor y un término superior a seis (6) meses, el Director Técnico podrá pedir su desvinculación transitoria hasta tanto se reanude la misma, bastando la presentación de una nota dirigida a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos. Igual proceso deberá realizar para retomar dicha Dirección Técnica.-

Artículo 35°.- Paralización no acatada. Si la paralización de obras no fuera acatada, se aplicara al propietario los recargos máximos de tasas, sin perjuicio de la intervención policial u otros procedimientos que se entiendan pertinentes.-

Artículo 36°.- Aplicación de multas. El incumplimiento o trasgresión de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza, será penado con la aplicación de las multas y sanciones que correspondan para cada caso; la Municipalidad ordenará las modificaciones y/o demoliciones de la construcción en infracción, fijando un plazo para ello. Vencido el cual sin que se hubieran ejecutados dichos trabajos, la Municipalidad podrá encarar su realización por su cuenta con cargo al propietario.

Las multas aplicadas deberán ser abonadas a la Municipalidad, de no ser así la misma se verá obligada a paralizar la obra y a suspender la recepción de nuevos planos firmados por el infractor, hasta tanto este regularice sil situación ante la Comuna.

Luego de aplicada la multa, se otorgara un plazo de treinta (30) días para normalizar la trasgresión cometida.

Si vencido ese plazo no se dio cumplimiento a lo notificado, se enviaran las actuaciones a la Asesoría Legal para que inicie las acciones legales que correspondan.-

Artículo 37°.- Sanciones a responsables de la obra. Igualmente, dará lugar a que el Secretario de Servicios Públicos gire los antecedentes al Consejo Profesional o Colegio correspondiente a los efectos de la aplicación de las sanciones que correspondan a los profesionales involucrados, según lo establece las Leyes Provinciales N° 4591 y N° 6639, sin perjuicio de las sanciones que puede aplicar este Municipio, desde un severo llamado de atención hasta la suspensión de la inscripción municipal del profesional, la cual se aplicara únicamente cuando queden agotadas todas las instancias legales y jurídicas en defensa de

dicho profesional. A tales efectos se establece en el punto 37.4. un orden no excluyente, para infracciones y sanciones.-

37.1 - La suspensión en el uso de la firma aplicada a un profesional no significa por parte de la Municipalidad la renuncia a hacer efectiva las demás responsabilidades por vía legal correspondiente.-

37.2 - En la resolución que determine la suspensión en el uso de la firma se dejara constancia si, de acuerdo a la gravedad de las causas, ello significara la paralización de todos los permisos de construcción ya concedidos o si se limita a la prohibición de solicitar nuevos permisos mientras ella subsista.-

37.3 - Si la suspensión implicara la paralización de las obras en ejecución, la Municipalidad comunicara esta circunstancia a los propietarios afectados y al Consejo Profesional o Colegio correspondiente, por escrito y dentro de las 48 horas de producida, indicando las causas que la motivaron y su término. Los propietarios a su vez comunicaran a la Municipalidad el nombre del nuevo Profesional que propone para continuar los trabajos, quien manifestara la aceptación, debiendo quedar mientras tanto paralizadas las obras.-

37.4 - Los profesionales firmantes de los planos como proyectistas, directores técnicos, ejecutores o los propietarios, según corresponda, se harán pasibles de multas. De acuerdo a los montos que fije el Código Tributario, cuando incurran en las siguientes infracciones:

- Por presentar documentación o planos tergiversados u omitiendo hechos existentes o falseamiento de cualquier naturaleza;
- Cuando se compruebe prestación de firma;
- Falta de cartel reglamentario;
- Efectuar en obras autorizadas ampliaciones y /o modificaciones en condiciones reglamentarias pero sin el permiso correspondiente, cuando se supere el porcentaje establecido en el Artículo 25°. - Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención a los Códigos vigentes;
- No cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido;
- Impedir la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones;
- No reparar en tiempo y en forma los daños que ocasione al vecino;
- Por efectuar obras nuevas o ampliaciones sin tener permiso o documentación aprobada;
- Por no acatar orden escrita de paralización de trabajos;
- Por ocupar la vereda o calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra sin permiso correspondiente;
- Por habitar una obra sin haber solicitado permiso de habitabilidad o certificado final de obra; Por iniciar demoliciones sin permiso correspondiente;
- Por iniciar obra sin permiso municipal;
- Por no solicitar línea y nivel;
- Por falta de vallas protectoras.-

Artículo 38°.- Sanciones impagas. Las sanciones impagas se incluirán en el recibo de la Tasa General de Inmuebles de la matrícula respectiva y estarán sujetas al recargo por mora que se aplique a ese tributo.-

TÍTULO II - NORMAS SOBRE LA CONSTRUCCION

CAPITULO VIII - DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 39º.- Definiciones técnicas y terminología.- A los fines de la aplicación de este Código extiéndase por:

Ampliación: Obra que aumenta la superficie cubierta o el volumen edificado.

Depósito: Local destinado exclusivamente al almacenamiento de cualquier tipo de artículo, productos elaborados o no, materia prima, materiales, etc.

Edificación Aislada: Es la vivienda, local comercial u otra construcción completamente libre de contacto con edificios adyacentes y que cumpla con la condición de ser la única construcción en el catastro. Podrá tener construcciones complementarias, pero siempre en régimen común.

Entrepiso: Espacio conformado entre dos niveles o pisos, cuya superficie es menor al piso del cual depende.

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

F. O. S.: (Factor de Ocupación del Suelo): Porcentaje máximo de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificación, a nivel de cota cero de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, excluyendo los balcones de vuelo menor o igual a 1.20 mts.

F. O. T.: (Factor de Ocupación Total): Numero que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie total edificable. En el cómputo de la superficie total edificable y a los efectos de la aplicación del F. O. T. no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo del nivel municipal establecido para la parcela. La de los locales técnicos y piletas de natación. Los espacios de altura múltiple se computan una sola vez.

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente.

Garaje: Local cubierto destinado a guardar vehículos para la vivienda familiar.

Cocheras: Espacio cubierto y abierto en dos o más de sus lados, sin cerramiento, destinado a guardar vehículos.

Línea de Edificación (L. E.): Línea señalada por la Municipalidad para edificar en planta baja.

Línea Municipal (L. M.): Línea señalada por la Municipalidad que delimita el espacio de uso público o municipal con el de uso privado.

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

Local habitable: El que se destina para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continua de personas.

Nivel Municipal: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto medio de cada frente de la parcela.

Piso: Espacio comprendido entre el suelo y cielo raso del local o locales ubicados en un mismo nivel general.

Reconstrucción de obra: Rehacer en el mismo sitio la edificación preexistente.

Refacción o Restauración: Ejecutar obras de conservación.

Reforma de Obra: Alterar una edificación por supresión, agregado o cambio, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado, o alterar una instalación.

Superficie cubierta: Es la superficie techada total del edificio

Superficie semicubierta: Es la superficie cubierta con uno de sus lados sin ningún tipo de cerramiento y con una profundidad menor o igual a 3 mts. Por ejemplo galerías, cocheras, porche, etc.

Tabique: Elemento divisorio no apto para soportar cargas.

Vereda: Espacio de la calle o de otra vía publica junto a la Línea Municipal o de Edificación, destinado al tránsito de peatones.

Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o incorporado al dominio público, veredas, avenidas, calles, pasajes, plazas, parques, u otros espacios libres.

Zonificación: Cada una de las zonas en que se divide el municipio, conforme con las disposiciones técnico - legales en vigencia.-

Artículo 40°.- Clasificación de edificios. Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción, o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificara total o parcialmente en una o varias de las siguientes categorías:

- Edificios residenciales.
- Edificios de reunión bajo techo.
- Edificios educacionales.
- Edificios religiosos.
- Edificios comerciales.
- Edificios de depósitos.
- Edificios de salud.

Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Secretaria de Servicios Públicos decidirá por similitud al tipo en que se lo debe clasificar o crea una nueva categoría y reglara sus condiciones.

Los tipos de edificios comprendidos en cada categoría se detallan a continuación:

- Edificios Residenciales: Comprende este grupo todo edificio destinado a la vivienda familiar, incluye entre viviendas individuales, hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, monasterios y similares;
- Edificios de reunión bajo techo: Se clasificara dentro de este tipo todo edificio o parte del mismo destinado a la reunión de personas, con fines cívicos, políticos, educacionales, culturales, deportivos, recreativos u otros fines similares;
- Edificios educacionales: Se clasificaran dentro de este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria y especial superior;
- Edificios religiosos: espacios de culto (parroquias, iglesias, ermitas u otros);
- Edificios comerciales: Se clasificaran dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos, mercaderías o servicios, incluyendo pequeño almacenamiento de tales elementos.
- Edificio para depósitos: Se clasificaran dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente para el almacenamiento de alimentos, materias primas, mercaderías, productos, etc.
- Edificios de salud: espacios dedicados al cuidado de la salud (hospitales, dispensarios, salas de auxilio, residencias para mayores, etc.)

Artículo 41°.- Capacidad de los edificios. La forma de calcular la cantidad de ocupantes en los edificios se determina dividiendo la superficie por el factor mínimo de ocupación por persona, que a continuación se indica. En los edificios con destino mixto se utilizara igual procedimiento en forma acumulativa:

- Edificios Residenciales: 15 m²/persona;
- Edificios Institucionales: 8 m²/ persona;
- Restaurante, incluyendo cocina: 3 m²/ persona;
- Locales de reunión con asientos individuales y fijos, de acuerdo al número de asientos;
- Locales de reunión con asientos corridos: 0.50 m lineales de asientos p/ persona;
- Gimnasios: 5 m² p/ persona;
- Locales sin asiento fijo: 1 m² p/ persona;
- Edificios comerciales: 4 m² p/ persona.

Artículo 42°.- Construcciones precarias. Para el diseño de la obra se tendrá especialmente en cuenta el carácter residencial y de espacio verde donde se implantara cada volumen de la edificación, evitando la utilización de materiales que den como resultado construcciones

precarias por su aspecto, aun cuando no lo sean en el tiempo previsto de uso. Se prohíbe el uso de cubiertas realizadas con chapas metálicas o de asbesto cemento sin colores armónicos incorporados o aplicados, a fin de evitar el reflejo la luz solar sobre las mismas, al igual que el uso de membranas atérmicas a la vista, sin la colocación de una cobertura adecuada.-

42.1 - Queda prohibido la construcción de tinglados, galpones o estructuras metálicas que atenten contra las características estéticas que se pretenden conservar.

La Municipalidad podrá autorizarlas sólo en casos especiales y con la condición de que cuenten con cenefas.

Se exceptúan los obradores, los que serán demolidos una vez finalizada la obra y vencido el plazo de ejecución de la misma.-

Artículo 43°.- Construcciones de madera. Para la aprobación de planos de viviendas industrializadas construidas con estructura de madera o íntegramente de madera dentro del ejido municipal, es necesario presentar para su aprobación previa, certificado de aptitud técnica del prototipo o del sistema constructivo, emitido por la Subsecretaria de Vivienda de la Nación. La Secretaria de Obras y Servicios Públicos tendrá en cuenta el entorno y las características del diseño.-

43.1 - Para construcciones de madera destinadas a viviendas que no cuenten con certificados de aptitud técnica, se exigirán condiciones de habitabilidad mínima y precauciones que salvaguarden la seguridad de la construcción y la de sus linderos, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

a) Retiro mínimo de 3 m. de las medianeras;
 b) Retiro mínimo de 3 m. de la línea municipal;
 c) Solamente se podrán construir en planta baja y no podrán superar los 3,50 m. en su parte más alta, sin contar con el tanque de agua correspondiente.

d) Prever la instalación de materiales ignífugos en correspondencia con artefactos de cocina y calefones a gas, u otro combustible inflamable, de acuerdo a normas de Gasnor. La instalación eléctrica deberá cumplir con todos los requisitos de seguridad mínima recomendables, de acuerdo al Código de Edificación u Ordenanzas vigentes y aprobada por los Concejos Profesionales de aplicación.

e) En todos los casos para solicitar la conexión de servicios habilitación del inmueble, el propietario deberá previamente contar con certificado de inspección por parte del Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Salta en lo referente al cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios.-

43.2 - Una dependencia de madera u otro elemento combustible puede ser emplazado en un predio donde exista vivienda construida con el sistema tradicional siempre que cumpla con lo estipulado en el punto 43.1.-

Artículo 44°.- Construcciones en el Cementerio. Las construcciones deberán cumplir con todas las disposiciones contenidas en el Código referidas a obras en general, excepto aquellas que solo se traten de balaustradas, rejas, cercas y otras construcciones a efectuarse en los terrenos destinados a sepulturas en tierra.

En estos casos, para obtener el permiso de construcción correspondiente, solo será necesario presentar para su aprobación croquis de los trabajos a realizar bajo firma del adjudicatario del lote o parcela.-

44.1 - Una vez aprobados los correspondientes planos o croquis y antes de iniciar las construcciones, deberá solicitarse por escrito las verificaciones de las respectiva líneas municipales y de divisorias de lotes. De comprobarse corrimientos de construcciones que no hayan dado cumplimiento a este requisito, originará el pedido de demolición por parte de la Municipalidad.-

44.2 - Los titulares de derechos de nichos o sepulturas, por si ni por terceros podrán dar en arrendamientos, ni vender parte de sus sepulcros, ni ejercer sobre ello ninguna clase de comercio.

CAPITULO IX. EJECUCIÓN DE OBRA

Artículo 45º.- Excavaciones. Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes sostenes definitivos de los costados de la excavación. No debe profundizarse la excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

45.1 - Una excavación no deberá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El Director Técnico tomará todas las precauciones necesarias, para que durante la ejecución de la misma, no se produzcan daños ni entrañe peligro para las personas o a los predios linderos.

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

Artículo 46º.- Demoliciones. Las demoliciones de todo edificio se ejecutarán previo permiso municipal otorgado por Secretaria de Servicios Públicos cuya presentación será suscrita por el propietario y un profesional habilitado.

46.1 - En caso de iniciarse los trabajos sin la autorización pertinente, la Municipalidad dispondrá la paralización de los mismos, recurriendo a la fuerza pública si fuere necesario. Sin perjuicio de que el propietario responsable realice la reconstrucción de lo demolido en el plazo que se fije al efecto. Si se negare a ello, los trabajos serán ejecutados por la Municipalidad a exclusivo cargo del propietario.

46.2 - Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias en la vía pública, el responsable de los trabajo deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

43.2 - Las paredes, estructuras, conductos / chimeneas deberán derribarse tomando las precauciones del caso y bajo la exclusiva responsabilidad del profesional a cargo de la obra. La demolición se hará de tal manera de no causar peligros ni inconvenientes a terceros. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones.

46.4 - Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de demolición.

46.5 - El Organismo Técnico de Aplicación podrá obligar a un propietario a demoler un edificio, si a su exclusivo y fundado juicio, la construcción amenaza desplomarse, pudiendo ejecutar por intermedio del personal municipal dicha demolición con cargo al propietario.-

Artículo 47º.- Ocupación de la vía pública durante la Construcción. Prohíbese la ejecución de trabajos en la vía pública sin la autorización correspondiente.

47.1 - Asimismo, queda prohibida la ocupación de la vía pública con máquinas, materiales, escombros u otros elementos de una obra. En el caso de que esta no se desocupe con la presteza que requiere la introducción o retiro de esas máquinas y materiales, lo mismo para comercios o talleres que ocupen el espacio público, la inspección aplicará las sanciones previstas. Si vencido el plazo fijado por la misma sin que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto, procederá al traslado de los mismos al depósito municipal y por cuenta del

propietario, quién para rescatarlos deberá abonar los gastos ocasionados más la multa que se determine.

47.2 - Los propietarios que necesitan ocupar algún servicio de tendido subterráneo, deberán previamente pedir autorización en la Secretaria de Servicios Públicos, y pagar los derechos correspondientes. Es obligación del propietario dejar en perfectas condiciones las calles y /o veredas utilizadas.

47.3 - Cuando por circunstancias especiales fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la calle para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales escurran sobre la vereda.

47.4 - En casos especiales y mediante solicitud escrita del interesado, la Secretaria de Servicios Públicos podrá autorizar la ocupación de una superficie mayor de la vereda, incluyendo la calzada, cuando a su juicio sea necesario por la naturaleza de la obra o por las dimensiones mínimas del terreno, permiso que será concedido con carácter de provisorio y por plazos reducidos.

47.5 - En toda obra se pondrán protecciones para resguardar caídas de materiales a la vía pública y a los predios linderos. Deberá utilizarse tolvas y/ o conductos adecuados a los efectos de no causar molestias a la vecindad.

47.6 - Cuando un predio lindero a una obra, haya sido perjudicado por caídas de materiales provenientes de este se efectuará la reparación y/ o limpieza inmediata, al finalizar los trabajos que los ocasionó.-

Artículo 48°.- Instalaciones complementarias de los edificios. Las instalaciones complementarias de los edificios deberán ser ejecutadas con las normas vigentes de cada Organismo a nivel Provincial o Nacional, y a las disposiciones establecidas en este Código.-

Artículo 49°.- Instalaciones Eléctricas. En los distintos tipos de edificios estas instalaciones se regirán por la reglamentación para Instalaciones Eléctricas de la Asociación Electromecánica Argentina.

49.1- Es obligatoria la presentación de planos de instalación eléctrica para su aprobación, ya se trate de obras nuevas, ampliaciones, conforme a obra, relevamiento, etc. aprobados por el Consejo Profesional con incumbencia en el tema.

49.2 - Para solicitar la conexión eléctrica provisoria de "luz de obra" se deberá contar con el certificado de conexión de luz otorgado por la Secretaria Servicios Públicos. Este certificado será extendido una vez que se cuente con los planos aprobados de electricidad y se efectuó la inspección correspondiente en el pilar de bajada como punto de medición, el que deberá estar en un todo de acuerdo a las condiciones técnicas exigidas por la Empresa de Energía (EDESA).

49.3 - Como requisito previo, obligatorio y sin excepción, para solicitar la aprobación de la documentación de electricidad se deberá contar con los planos visados de arquitectura.-

CAPITULO X - ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

Artículo 50°.- Línea Municipal y de Edificación. Toda construcción, remodelación o cerco que se levante en frente de la vía pública deberá respetar tanto la Línea Municipal como los retiros de la Línea de Edificación que se fijan en este Código u Ordenanzas modificadoras que en el futuro se incorporen.

50.1- En los edificios existentes sobre lo Línea Municipal no podrá ejecutarse modificaciones sin desplazar la construcción a la Línea de Edificación fijada para la zona, salvo en el caso particular de edificios considerados de interés histórico y /o turístico, que se determinarán oportunamente.-

Artículo 51°.- Ochavas. Fijase como línea municipal en las esquinas de calles las ochavas correspondientes, que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales concurrentes. Se declara de utilidad pública la formación y ensanche de dichas ochavas y la Municipalidad exigirá su ejecución a medida que sean acordados los permisos para construcción de edificios nuevos, o para refacciones de cierta importancia, sean estas interiores o exteriores.-

51.1 - Las dimensiones de las Ochavas se determinaran de la siguiente manera:
La longitud de la ochava será la que resulte de aplicar la siguiente formula:

$$Lo (m) = 0.3 \times D (m)$$

- Donde Lo (m) = Longitud de la ochava en metros
- D (m) = Dimensión de la mayor distancia en metros entre líneas municipales de las calles que definen la ochava.

Los valores resultantes se limitaran de manera que:

- Lo mínimo = 4m; y Lo máximo = 6 m.

51.2 - Queda terminantemente prohibido efectuar refacciones exteriores o interiores que aumenten el valor, solidez o duración de los cercos construidos fuera de la Línea Municipal o que no tengan la ochava reglamentaria.-

Artículo 52°.- Uso de la Vía Pública. Queda prohibido depositar residuos, basuras, escombros, mercaderías de comercios y carpinterías; vehículos o cualquier otro elemento para su reparación, de talleres mecánicos, metalúrgicos, etc. en la vía pública (camino, banquetas, calles, veredas, parques, plazas sendas peatonales) salvo cuando se haya solicitado el correspondiente permiso otorgado por la Municipalidad.-

Artículo 53°.- Empresas de servicios públicos. Las empresas que ejecuten tendido de redes aéreas y/o subterráneas, de agua, gas, eléctricas, telefónicas, de TV, etc.) sean nacionales, provinciales o privadas, deberán presentar en la Secretaria de Obras y Servicios Públicos antes de iniciar los trabajos, un plano donde se detallen los lugares de esas instalaciones y las características de las mismas, para su aprobación y pago de derechos.

Es obligación de las empresas dejar en perfectas condiciones las calles y/o veredas utilizadas, y evitar dañar los árboles afectados. Para lo cual deberán solicitar un permiso de inicio de Obras y de Inspección Final de Obra.-

Artículo 54°.- Visuales desde la Vía Pública. El tratamiento de fachadas en edificaciones nuevas, en reformas, modificaciones, ampliaciones o reparaciones de edificios existentes, será de responsabilidad exclusiva del profesional autor del proyecto, sin otra limitación que las dispuestas por las reglas del arte, atendiendo al entorno inmediato, y las condiciones estéticas del espacio urbano, de acuerdo al espíritu enunciado en el Artículo 1°.-

Artículo 55°.- Altura de los edificios. Las alturas máximas de los edificios son aquellas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Municipalidad de Vaqueros (COPUA) para cada zona descrita en la Zonificación del municipio, las cuales no podrán ser rebasadas en ningún caso.

Las alturas deben figurar en los planos de fachadas y cortes a los efectos de su análisis y aprobación. Los remates de los edificios tales como tanques, chimeneas, conductos, ventilaciones, construcciones similares, que queden visibles desde la vía pública, se los considerara como pertenecientes a la volumetría del conjunto arquitectónico y serán tratados en forma coherente y armónica con el mismo.-

55.1 - En los casos en que la topografía del predio presente características especiales (pendientes o desniveles muy pronunciados), se trate de predios frentistas a dos calles o cuando la SSP lo considere necesario, el proyecto deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno cada metro, para poder apreciar si se respeta el espíritu del presente Código así como del Código de Planeamiento Urbano Ambiental (COPUA) en todos sus aspectos, fundamentalmente en lo que se refiere a la altura.-

En los casos en que el terreno sea inclinado o se ubique en laderas de los cerros, se consideran las alturas máximas del mismo con respecto a la más alta de la línea de edificación.

En terrenos con pendiente (zonas UF o UCO según COPUA), se deberá ejecutar un estudio de suelos que justifique la pendiente máxima, que asegure la estabilidad de taludes necesaria para la habitabilidad del predio. En caso de optar por soluciones aterrazadas, se deberán incluir las obras necesarias de contención del terreno, justificando las mismas con el cálculo correspondiente. Para todos los casos la pendiente máxima para los accesos será de 12% y se deberán incluir las obras para evacuación y canalización de desagües. A su vez deberá incluir, dentro del trámite de aprobación el certificado de no inundabilidad y líneas de ribera, expedidos por la autoridad competente si existiesen cursos de agua; proyecto de evacuación de desagües pluviales, además de todo certificado de cobertura de seguridad constructiva previsto en el presente Código.-

Artículo 56°.- Locales de servicio y técnicos. Los lavaderos, tendedores, gabinetes de gas, bomba de agua, etc. deberán estar localizados preferentemente en un patio de servicio cercado que impida su visualización desde la vía pública.-

Artículo 57°.- De las veredas. Todo propietario tiene la obligación de mantener desmalezada y limpia su vereda en toda su extensión, con la finalidad de mantener la higiene y la estética del ejido urbano.

57.1 - En las calles que exista cordón cuneta, se permitirá rebajas de mismo para entrada de vehículos en un ancho igual al acceso, considerando un alto de 5 cm. sobre la rasante de la vía pública y alcanzándose el nivel de la vereda con una rampa. El empalme con el resto de la misma será mediante rampas laterales de suave pendiente

Los niveles de las veredas estarán en relación con los del pavimento. En caso de no existir este último serán fijados por la Secretaria de Servicios Públicos, conservando una pendiente transversal de 1.5% al 3%.

57.2 - Cuando una vereda quede deteriorada parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por el propietario, es su obligación restituir inmediatamente la superficie preexistente. Se considera que una vereda está deteriorada por los trabajos realizados cuando la falta de uniformidad sea sostenible, presentando salientes o depresiones que signifiquen riesgos al peatón, o cuando no exista uniformidad de pendientes.

57.3.- Los propietarios de terrenos con veredas definidas por cordón o cordón cuneta y frentistas a calles pavimentadas, están obligados a mantenerla (césped, solado, etc.), en toda su extensión.

57.4 - Cuando un propietario y/o responsable fuera emplazado para la construcción o reparación de un cerco o vereda, y no lo hiciera dentro del plazo estipulado, ni solicitara ampliación de

tiempo justificada del mismo, la Municipalidad podrá encarar la ejecución de los trabajos en la forma que considere más conveniente, con cargo a aquellos de los gastos directos o indirectos devengados.-

57.5 - Los propietarios tienen la obligación de preservar los árboles existentes en su vereda, recomendándose la implantación de árboles propios de nuestra flora distanciados a no más de 8m. Entre sí, en los espacios en que no los hubiere.

Artículo 58°.- Acceso para vehículos. Por razones de seguridad vial, en todos los casos en que el escaso ancho de la vereda obligue a un vehículo ingresante a una propiedad, a maniobrar en forma tal que parte del mismo quede sobre la calzada, se deberá construir una entrada vehicular que permita ubicar al rodado sin obstruir la calzada, conforme a lo que se grafica en el Anexo I, de la Ordenanza N° 316/2008.

Artículo 58.1°. - El ancho libre y mínimo para acceso de vehículos será:

- En vivienda familiar 2,30 m;
- En los demás casos 3,00 m;
- En los predios en donde se maniobra con vehículos (playas de carga y descarga y similares) 4,00 m.

Los accesos de vehículos en predios de esquina, en ningún caso se podrán efectuar por la línea de ochava y las salidas distarán como mínimo 9,00 m. de la intersección de las líneas de borde de las veredas.-

Artículo 59°.- De los cercos. Los cercos de frente podrán ser ejecutados de ladrillos vistos con juntas tomadas, con verjas combinadas con muros, con transparencia del 90%, con piedras picadas, con juntas tomadas de h = 0,60m, con troncos, maderas en tablas, cercos transparentes con setos vivos de no más de 2,00 m de altura. Los mismos se ejecutarán siguiendo la línea municipal, y en las esquinas seguirá la línea de ochava.

59.1 - En casos atípicos, deberá consultarse a la Secretaria de Servicios Públicos quién en definitiva determinará el criterio a aplicarse, siempre de acuerdo al espíritu del presente capítulo.

59.2 - Todo propietario de terrenos baldíos o de terrenos que estuvieren parcialmente edificados, con frente a la vía pública, tiene la obligación de mantenerlos cercados con alambre, debiendo conservarlos desmalezados y limpios en toda su extensión, con la finalidad de mantener la higiene y estética del ejido urbano.

59.3 - Los cercos divisorios medianeros laterales y de fondo, se construirán preferentemente de alambre tejido común y con setos vivos que no superen los 2 m de altura, con zócalo de hormigón, mampostería de ladrillos o piedra bola de h= 0,60 m como máximo.-

Artículo 60°.- Muros divisorios. Cuando razones de seguridad y/o privacidad así lo aconseje, se permitirá la construcción de muros divisorios de piedra o mampostería que no superen los 2,20 m. de altura, con la condición de que la totalidad de la superficie construida sea cubierta con setos vivos o plantas adherentes.-

Artículo 61°.- Construcciones sobre medianeras. En el caso de propiedades que tengan sobre su medianera o línea de fondo construcciones aledañas, realizadas con anterioridad a la puesta en vigencia de éste Código o anteriores versiones , cualquier nueva construcción que modifique la situación original deberá ser aprobada por la autoridad competente (SSP), contemplando cada caso como excepción .

Artículo 62°.- Afectaciones a los muros divisorios. Queda prohibido instalar o aplicar a muros divisorios de predios, aunque sean de un mismo propietario, instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como así también canchas para juegos de pelotas, bochas o similares, las cuales serán convenientemente distanciadas de los mismos.

62.1 - Queda prohibido plantar árboles a menos de 1,50 m. de la línea divisoria que provoquen perturbaciones al predio lindero. Salvo autorización del vecino.

62.2 - A requerimiento de parte interesada, la Secretaría de Obras Públicas podrá emplazar el retiro de los materiales, plantas, arbustos, canteros, etc. que causen daño o afecten a la propiedad lindera, bajo apercibimiento de proceder con el auxilio de la fuerza pública a hacerlo por cuenta y cargo del remiso.-

Artículo 63°.- Piletas de natación. Las piletas se clasifican en:

- Particulares : cuando son de uso exclusivo de sus propietarios y personas de su relación;
- Publicas: cuando se destinen al uso colectivo (conjuntos habitacionales, clubes. etc.) o al uso comercial.

63.1 - Las piletas deberán ser proyectadas y construidas de modo de permitir su operación, mantenimiento y limpieza en condiciones satisfactorias.

63.2 - La autorización para la construcción o reforma de una pileta, solamente será concedida después de la aprobación de los respectivos proyectos por la Secretaría de Servicios Públicos.

63.3 - No se permitirá la ocupación de los retiros frontales con piletas, tanto particulares como públicas. Los retiros laterales y de fondo, sólo podrán ser ocupados por piletas particulares. En tal caso, deberá dejarse por lo menos un metro libre entre la misma y el límite del predio, respetándose además las normas establecidas para los cercos.

63.4 - Las piletas públicas deberán solicitar un permiso de habilitación ante la SSP, el que se expedirá luego de verificar el cumplimiento de los requisitos del punto siguiente, y examinar las condiciones de funcionamiento.

63.5 - La construcción de las piletas públicas se ajustará a las siguientes características:

- a) Los materiales de terminación aseguran una superficie impermeable y lisa;
- b) Las paredes laterales serán verticales;
- c) La pendiente máxima del fondo de las piscinas será 6,6% desde 1,15 m. hasta 1,65 m. de profundidad;
- d) Se deberán indicar mediante marcas bien visibles las profundidades y la zona en que comienza el declive rápido del fondo;
- e) Los ángulos serán rombos en los bordes laterales y en las canaletas;
- f) Los pisos en las zonas adyacentes a la pileta serán de material antideslizante;
- g) Las gargantas de desborde deberán disponer de un declive adecuado y caños de salida suficiente para permitir su desagüe rápido.

63.6 - Tanto las piletas particulares como públicas deberán tener suministro de agua con proceso de recirculación, aprobado por el Organismo Técnico de Aplicación. Los equipos deberán permitir la recirculación de un volumen de agua igual al de la capacidad de la pileta en un periodo máximo de ocho horas.

63.7 - Igualmente, los filtros deben asegurar, en ocho horas, la filtración de un volumen de agua igual a la capacidad de la pileta, siendo la tasa de filtración máxima de 180 m³/m²/día.

63.8 - En todos los casos, los dispositivos de entrada y salida de agua de la pileta deberán localizarse de modo de asegurar un suministro adecuado y vaciado conveniente. En la parte más honda habrá un dispositivo de salida que permita el vaciamiento total en un plazo máximo de cuatro horas.

En el caso de las piletas particulares, el sistema de suministro de agua a la misma será independiente del servicio de agua corriente para la vivienda.

63.9 - Queda prohibido arrojar o permitir la salida de aguas a la vía pública, sean ellas servidas o provenientes de piletas.

El vaciado de las piletas de natación particulares o públicas deberá ser realizado dentro de la propiedad y mediante cámara absorbente, y sin causar molestias ni daños a las propiedades vecinas y/o a la vía pública.-

Artículo 64°.- Vestuarios. Los clubes y piletas comerciales contarán con vestuarios para cada sexo, sanitariamente adecuados y con capacidad suficiente para atender a los concurrentes. Serán obligatorios los lavapiés en las piletas públicas debiendo ubicarse en el trayecto entre las duchas y las piletas. Tendrán como mínimo un metro de largo y 20 cm de profundidad y deberán ser mantenidos con agua clorada con una altura mínima de 10 cm.-

Artículo 65°.- Canchas deportivas. Las construcciones destinadas a la práctica de deportes como: canchas de fútbol, tenis, paddle, básquet, vóley, etc. deberán cumplir con retiros obligatorios de 6 m. como mínimo sobre la línea municipal, de las medianeras y de la línea de fondo.-

Artículo 66°.- Cómputo de superficie. A los efectos de la liquidación de los derechos de construcción, las piletas de natación y las canchas con piso de material se computarán como media superficie edificada.-

CAPITULO XI.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 67°.- Altura mínima de los locales. La altura de los locales dependerá del uso, ocupación y superficie, indicándose las mínimas siguientes:

a) Altura mínima de 2,20 m: baño familiar, cocina. Locales técnicos, lavados y planchados, depósito familiar, despensa, garaje, toillettes, vestidores;

b) Altura mínima de 2,40 m: baños colectivos, comedores, living, estar diario, dormitorio, escritorio, juegos, dormitorio de servicio, costura;

c) Techos o cielorrasos inclinados: en el caso de techos o cielorrasos inclinados se podrá adoptar alturas promedio, siempre que en ningún punto del local, la altura sea inferior a 2,00 m;

d) Entrepisos o niveles intermedios: se admitirá la construcción de entrepisos o niveles intermedios en todo local, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- que su superficie no sea mayor al 50% de la superficie del local. Debiendo formar una continuidad espacial con el mismo abriendo directamente a él por lo menos un 30% de su desarrollo perimetral;

- que su altura no sea inferior a 2,20m. La misma altura podrá ser adoptada para el sector del local que queda por debajo del mismo;

- Las condiciones de iluminación y ventilación se calcularán teniendo en cuenta la superficie del local más la del entepiso.-

Artículo 68°.- Clasificación de los locales. A los efectos de su iluminación y ventilación, los locales se clasificarán en de "permanencia prolongada" o de "permanencia transitoria".

a) Locales de permanencia prolongada o habitables: son aquellos en los que sus usuarios permanecen períodos amplios y/o frecuentes; por ejemplo: dormitorios, estar, diario, comedor, biblioteca, estudio, escritorio, cocina, comedor diario, oficinas, comercios, industrias, etc.

b) Locales de permanencia transitoria: son aquellos en los cuales sus usuarios permanecen períodos cortos y poco frecuentes; por ejemplo: cocheras, lavaderos, baños, despensas, depósitos, circulaciones, etc.

La determinación del destino de cada local, será el que lógicamente resulte de su ubicación, condiciones de iluminación y ventilación y sus dimensiones, y no el que arbitrariamente; pudiera ser consignado en los planos. El Organismo Técnico de aplicación presumirá el destino de los locales de acuerdo su exclusivo criterio, pudiendo rechazar proyectos cuyos locales no acusen

la intención de una división y que, al efectuarse, los locales resultantes no cumplan con todas las condiciones de este Código.-

Artículo 69°. - **Iluminación de los locales.** Se definen los siguientes tipos:

- a) Directa: mediante vanos que comuniquen directamente con el exterior o con patios que sirvan de fuente de iluminación natural.
- b) Indirecta: mediante vanos que comuniquen, a través de galerías, con el exterior o con patios que sirvan de fuente de iluminación natural. Para que este tipo de iluminación sea admitido, las galerías deben cumplir los siguientes requisitos:
 - 1. su ancho no debe ser superior a la altura del local;
 - 2. el nivel inferior de su dintel debe ser igual o superior al del vano;
 - 3. en caso de tener cerramientos al patio, estos deben dejar, de la superficie que resulte de multiplicar el ancho por el alto de la galería, un 25% libre como mínimo, y completar hasta un 50% con elementos traslúcidos.
- c) Cenital: mediante aventanamientos en los techos de los locales, o a través de claraboyas. En este último caso, el sector traslúcido de las claraboyas, debe comenzar a una distancia del cielorraso, no mayor a la dimensión de cualquiera de los lados de la claraboya.
- d) Artificial: mediante fuentes de iluminación eléctrica.-

Artículo 70°. - **Iluminación de locales de permanencia prolongada.**

- a) Formas de iluminación:
 - Los locales de permanencia prolongada deben recibir iluminación directa desde el exterior o a través de patios principales.
 - Los locales cuya superficie exceda los 30m², podrán satisfacer hasta 1/3 de los requerimientos de iluminación, en forma cenital.
 - Los locales cuya superficie exceda los 60m², podrán satisfacer hasta 2/3 de los requerimientos de iluminación en forma cenital.
- b) Superficies de iluminación:
 - Los locales de permanencia prolongada, recibirán iluminación natural por vanos cuya superficie no sea inferior al 10% de la superficie del local.
 - Cuando la planta de los locales tenga un largo "a" mayor al doble de su ancho "b" y el vano se ubique en uno de los lados menores, o en uno de los lados mayores pero más próximo al lado menor que al centro del lado mayor, el porcentaje indicado en el párrafo anterior se elevará al 15%.-

Artículo 71°. - **Iluminación de locales de permanencia transitoria.**

- a) Formas de Iluminación:
 - Los locales de permanencia transitoria deben recibir iluminación directa de patios secundarios o cenitales. Se podrá autorizar en locales que por razones de proyecto no puedan satisfacer parcial o totalmente los requerimientos de iluminación natural, se complemente o reemplace la misma con iluminación artificial, siempre que se logre igual nivel y calidad que la requerida originalmente.
- b) Superficie de Iluminación:
 - Los locales de permanencia transitoria recibirán iluminación natural por vanos cuya superficie no sea inferior al 8% de la superficie del local.
 - Cuando la planta de los locales tenga un largo "a" mayor al doble de su ancho "b" y el vano se ubique en uno de los lados mayores pero más próximo al lado menor que al centro del lado mayor, el porcentaje indicado en el párrafo anterior se elevará al 10%.-

Artículo 72°. - **Ventilación de los locales.**

Se define como formas de ventilación de locales, las siguientes:

- a) Directa: mediante vanos en los cerramientos laterales que comuniquen directamente con el exterior o con patios que sirvan de fuente de ventilación natural.

Se admitirá también a los vanos comuniquen a través de galerías con los patios siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- 1- su ancho no debe ser superior a la altura del local;
- 2- el nivel inferior de su dintel debe ser igual o superior al del vano;
- 3- En caso de tener cerramiento al patio, estos deben dejar un 50% como mínimo de la superficie que resulte de multiplicar el ancho por el alto de la galería
- 4-

b) Cenital: mediante aventanamientos en los lechos de los locales o a través de claraboyas que cuenten con persianas laterales.

c) Por conductos: mediante tubos independientes de caras internas lisas. Tendrán una sección transversal mínima de 0,03 m² en toda su altura. Deben comunicar con la local directamente o mediante una rejilla de sección no inferior a la del conducto, ubicada en todos los casos en el tercio superior del local. Su primer tramo de salida podrá ser horizontal hasta una longitud no superior o igual a 1/4 de su altura, el resto será vertical o inclinado no más de 45° respecto a esta dirección. La relación entre los lados del tubo no deberá ser mayor de 1 a 3.

Su remate se elevara a no menos de 0,80m. Por sobre techos intransitables, o a 2,00 m por sobre azoteas transitables, y su boca deberá estar expuesta a los cuatro vientos, a no menos de 1,50m de cualquier muro, permaneciendo libre y provista de mecanismos de tiraje estático. Los locales ubicados en sótanos, que ventilen sólo de esta forma, deberán disponer de dos conductos convenientemente distribuidos.

d) Mecánica: mediante instalaciones eléctricas de inyección y/o extracción de aire. Se establece la obligatoriedad de contar con ventilación mecánica en los siguientes casos y con los siguientes requerimientos:

En los locales destinados a servicios de salubridad de uso público y en los locales donde la naturaleza masiva de la ocupación o el tipo de actividad a desarrollar involucre contaminación de la atmósfera con olores, polvos, humos, gases, vapores u otras impurezas nocivas, peligrosas o tóxicas, se debe asegurar una renovación de 10 volúmenes por hora, mediante dos equipos de funcionamiento alterno.

En los locales destinados al almacenaje o manipuleo de sustancias explosivas o inflamables se debe asegurar una renovación de 5 volúmenes por hora, mediante dos equipos de funcionamiento alterno.

En casos especiales no contemplados en este Código, el Organismo Técnico de Aplicación resolverá sobre el sistema a adoptar para la iluminación y la ventilación. -

Artículo 73°.- Ventilación de locales de permanencia prolongada.

a) Formas de ventilación:

Los locales de permanencia prolongada deben recibir ventilación directa desde el exterior o por patios principales. En locales comerciales, industriales y en cocinas, se admitirá ventilación cenital. En todos los casos debe procurarse obtener, mediante la disposición de vanos, el máximo barrido y la ventilación cruzada del local.

b) Superficies de ventilación:

Los locales de permanencia prolongada Recibirán ventilación natural por vanos cuyas superficie no sea inferior al 10% de la superficie del local.-

Artículo 74°.- Ventilación de locales de permanencia transitoria

a) Formas de ventilación:

Los locales de permanencia transitoria deben recibir ventilación directa desde el exterior o por patios secundarios, cenital o por conducto.

Se podrá autorizar en locales que, por razones de proyecto, no puedan satisfacer parcial o totalmente los requerimientos de ventilación natural, y se complemente o reemplace la misma con ventilación mecánica, siempre que se asegure igual nivel y calidad de aireación que la requerida originalmente.

b) Superficie de Ventilación:

Los locales de permanencia transitoria recibirán ventilación natural por vanos o conductos cuya superficie no sea inferior al 8% de la superficie del local.-

CAPITULO XII - VINCULACION Y EGRESO DE LOCALES

Artículo 75°.- Criterio básico. Para el normal desenvolvimiento de las actividades que se desarrollen en edificios destinados a la concentración de público, cubiertos o descubiertos, así como la rápida evacuación de los mismos como conjunto, de cada uno de sus locales y unidades de uso. Tendrán que cumplir con las condiciones mínimas de egreso con respecto a las puertas de salida, circulaciones horizontal escaleras o rampas, que se establecen en el presente capítulo.-

Artículo 76°.- Acceso para discapacitados. En los edificios de uso público, comercios y/o de servicios deberán preverse rampas para permitir el acceso de los discapacitados, con una pendiente de no más del 12%. Estos accesos estarán señalizados mediante logotipo de uso universal para discapacitados.-

Artículo 77°.- Medios de vinculación y egreso.

- a) Definición: se considerarán medios de vinculación y egreso a puertas, circulaciones horizontales, escaleras, rampas y vestíbulos.
- b) Generalidades:

Cada unidad de uso independiente tendrá acceso a la vía pública, ya sea en forma directa o a través de un medio de egreso compartido. Los medios de egreso se proyectarán a través de líneas naturales de libre trayectoria.

Ninguna puerta, vestíbulo, circulación horizontal, pasaje, escalera o cualquier otro medio de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido.

Cuando los medios de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente identificados, se colocarán señales de dirección para servir de guía de salida.

La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos serán uniformes para todos los casos.

Artículo 78°.- Puertas. A los efectos de los medios de vinculación y egreso, se considerarán puertas a todos los vanos ubicados al ras del piso, pudiendo tener elementos de cerramiento.

a) Generalidades: Las puertas abrirán en forma de no reducir en ancho ni obstaculizar la libre trayectoria de otros medios de vinculación y egreso. Tampoco podrán tener salida a través de escaleras o rampas, sino a los descansos o rellanos de las mismas. -

Su altura libre de paso no será inferior a 2,00m.

b) Dimensiones de puertas de salida:

Las puertas de salida de unidades independientes tendrán un ancho mínimo de 0.90m, hasta 50 personas y un adicional de 0.15 mts por cada 50 personas de exceso o fracción.

Puertas de salida de circulación horizontales, su ancho mínimo será el que corresponda al corredor o pasaje al que den salida, por lo que dicho corredor se incrementará en su ancho en la medida en que los espesores de los marcos y las hojas abiertas estrechen su ancho exigido. En los casos anteriormente descritos, el ancho de cada hoja de puerta no será inferior a 0.55 m, y la altura mínima 2,00 m.

c) Distribución:

El ancho total exigido de las puertas de egreso podrá ser distribuido en dos o más grupos, siempre que ninguno sea inferior a la cuarta parte del ancho total y todos cuenten con similares condiciones de visibilidad.

Todo espacio que supere los 500 ocupantes, deberá disponer por lo menos de dos puertas o grupos de puertas de egreso, distanciadas entre sí lo más posible, y con similares condiciones de visibilidad y accesibilidad. En el caso de predios de esquina, deberán alejarse de la ochava reglamentaria no menos de 10 m.

Los únicos tipos de puertas que se aceptan como medio de egreso son:

1) Puertas batientes de abrir en un solo sentido: Se pueden usar como medios de egreso en todo tipo de edificio y/o unidad independiente de un mismo edificio, que no sean de uso público, en los que la evacuación se debe producir en forma total a determinados horarios, como

ser: edificios de reunión cubiertos o descubiertos, oficinas, educacionales, religiosos, Industriales, etc.

2) Puertas de abrir a vaivén: se pueden usar como medios de egreso de cualquier tipo de edificio.

3) Puertas de abrir hacia el exterior: en todo edificio de uso público las puertas serán de este tipo, con hojas rebatibles hacia el exterior, sin invadir la calzada.-

Artículo 79°.- Circulaciones horizontales.

Dimensiones: en todo tipo de uso de edilicios, salvo los de reunión, las circulaciones horizontales se dimensionarán como sigue:

1) Los corredores o pasajes que vinculen las puertas de salida de las unidades independientes de un edificio con la circulación vertical, tendrán un ancho minino de: hasta 50 personas 1,10 m , por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional 0,15 m.

2) Los corredores o pasajes de piso, colectores de otros y que los vinculen con la circulación vertical, en cualquier sección a de su recorrido, el ancho mínimo se calculará según el número de personas que, de acuerdo a la capacidad de las zonas de influencia, tengan que agregar por la sección considerada. Dichos mínimos serán:

Hasta 50 personas..... 1,20 m.

Por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional de..... 0,15 m.

3) Los corredores o pasajes que vinculen las circulaciones Verticales con la vía pública, darán egreso a la capacidad total del edificio y en consecuencia se calcularán para dicha cantidad de personas y tendrá un ancho mínimo de:

Hasta 50 personas..... 1,40 m.

Por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional de..... 0,15 m.

En los casos de usos no mencionados expresamente, los mismos serán encuadrados por similitud a los explicitados. En los casos de edificios con sectores destinados a distintos usos, se calculará el número de ocupantes en forma discriminada y acumulativa.

La determinación del uso asignado a los locales y su encuadramiento en el caso de usos con índices no explicitados será verificada y eventualmente modificada por la Secretaría de Servicios Públicos, en función de la ubicación y relación funcional de los mismos.-

Artículo 79.1°.- Vestíbulos. Los ambientes destinados a espectáculos públicos, deberán contar con un vestíbulo previo con capacidad para albergar el total de espectadores, a razón de 5 personas por cada m2.-

Artículo 80°.- Circulaciones verticales.

80.1°.- Escaleras.

A) Generalidades:

Serán de material incombustible, y deberán proyectarse de acuerdo a la línea natural de libre trayectoria, de forma que conduzcan directamente a los corredores, vestíbulos y puertas de salida, con los cuales constituirá un sistema integrado de evacuación.

Los rellanos y descansos se considerarán como parte integrante de las escaleras y rampas, las que se deberán desarrollar entre parapetos o barandas fuertemente afirmadas, cuya altura estará por sobre el solado de tránsito, entre 0,80 m y 100 m.

B) Distancias máximas:

Las distancias máximas a tener en cuenta entre una circulación vertical y las puertas de egreso de las distintas unidades de un edificio, o desde el punto más alejado hasta una circulación vertical en edificios con planta libre, según el destino del mismo o al uso dado al ámbito de que se trate, será de:

30 metros para usos residenciales, institucionales, (educacionales, sanitarios) o semejantes.

45 metros para lugares destinados a concentración de público, (cubiertos o descubiertos), edificios comerciales, edificios de oficina, edificios industriales y depósitos.

C) Dimensiones:

C1) Ancho: Los anchos serán uniformes en los tramos entre pisos, y no podrán disminuir en el sentido de la evacuación.

En general el ancho de las escaleras se calculará de manera que permita evacuar a los ocupantes de los pisos superiores. En ningún caso, los anchos serán inferiores a los de los corredores o puertas desde los cuales conduce, para conformar un sistema integrado de evacuación.

El ancho se estimará a razón de 0,02m por persona por piso a evacuar y en ningún caso podrá ser menor de 1,10m. La profundidad mínima de las huellas se fija en 0,28m. Y el alto máximo de contrahuella en 0,18m. La altura máxima a salvar sin descanso o rellanos se fija en 3,00m. Las escaleras podrán desdoblarse siempre que la suma de sus anchos totalice el ancho de cálculo y que, individualmente, no sean menores de 1,10m.

Cuando se proyecten escaleras compensadas se deberá presentar, junto con los planos de arquitectura, el estudio y detalle de las mismas. Estas serán admitidas siempre que sobre Línea de huella se cumpla con las prescripciones especificadas. Y junto a su parte más crítica (desarrollo interior), no más de 4 huellas tengan 12cm como mínimo, y las restantes aumenten progresivamente hasta alcanzar la dimensión normal.

Si el pasamanos sobresale más de 10cm. de los paramentos laterales, se deberá deducir el exceso de dicha dimensión. En caso de servir las escaleras exclusivamente a espacios descubiertos no destinados a uso público o masivo, el ancho mínimo podrá ser 0,60m y podrán dimensionarse con una huella mínima de 20cm. y una contrahuella máxima de 20cm.

C2) Descansos: los descansos tendrán un ancho igual al ancho de la escalera o rampa.

C3) Altura de paso: La altura libre de paso no será inferior a 2,00m.

1) Las escaleras en caracol, sólo podrán ser previstas para lisos secundarios o como escaleras complementarias de otras que cumplan con las imposiciones de este Código, o todos aquellos que a criterio del Organismo Técnico de Aplicación, reúnan satisfactorias condiciones de uso.

2) Escaleras Marineras: Se admitirá el uso de escaleras verticales o semi verticales tipo marineras, para acceso a sectores no habitables (azoteas inaccesibles, techos, tanques, etc.). Deberán ofrecer suficientes condiciones de seguridad, distanciarse de 0,15m. a 0,20m. de los muros, y estar constituidos por caños metálicos de diámetro no inferior a 50mm, pudiendo separarse los tramos horizontales de 0,25m a 0,35m entre sí.

3) Escalones en puertas y corredores: Se admitirá su uso de acuerdo a las siguientes prescripciones:

Deberán estar en coincidencia con puertas, o alejarse de ellas no menos de 1,00m; podrán agruparse en pequeños tramos; deberán alejarse de otros escalones, pequeños tramos, escaleras y rampas, no menos de 1,00m. sus alzadas deberán tener entre 12 y 18cm., en caso de estar en medios exigidos de salida, se facilitara su visualización mediante cambios de color de los pisos de los distintos niveles, o del escalón correspondiente, o mediante cualquier otro recurso que resulte apropiado a juicio de la Secretaría de Servicios Públicos.

Artículo 80.2°.- Rampas.- Podrán ser consideradas como medios autorizados de egreso siempre que por su ubicación, construcción y ancho respondan a los requerimientos establecidos en los puntos anteriores. No podrán tener tramos curvos. La pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizante.

Distribución:

La superficie y el ancho total exigido de las escaleras o rampas, podrá ser distribuido en dos o más de ellas, siempre que ninguna tenga un ancho inferior al de los corredores o puertas desde los cuales conduce, ni la cuarta parte del ancho total exigido, y todas cuenta con similares condiciones de visibilidad y accesibilidad.

Todo edificio que supere los 200 ocupantes por piso, deberá contar por lo menos con dos o más escaleras o rampas de egreso, las que cumplirán las especificaciones del párrafo anterior, y distanciarse entre sí lo más posible.-

CAPITULO XIII - OBRAS DE SALUBRIDAD

Artículo 81°.- Urbanizaciones. Cuando se tratare de un proyecto cuya densidad de población pudiera degradar y /o contaminar con sus efluentes cloacales el entorno, la SSP podrá exigir el tratamiento de dichos efluentes, a fin de cumplimentar la exigencias de los organismos competentes y la legislación municipal y provincial sobre protección ambiental, siendo competencia de la SSP la aprobación de su localización. En todos los casos de Loteos, para su aprobación será condición fundamental la presentación del Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAyS), aprobado por la Secretaria de Ambiente y Turismo de la Municipalidad de Vaqueros, o por la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia, en caso de declararse la primera incompetente.-

Artículo 82°.- Obligación. En todo edificio nuevo o en los que se ejecuten ampliaciones y/o refacciones de cierta importancia, como también en toda obra nueva a ejecutarse en terrenos mayores de 600 m², no servidos por red de desagües cloacales, será obligatoria la construcción de instalaciones de tratamiento de efluentes cloacales(lechos nitrificantes o plantas individuales de vuelco controlado). No se permitirá la ejecución de pozos absorbentes. En el planteo de las instalaciones se deberá tener en cuenta la factibilidad de futura conexión a red de colectoras cloacales.

Artículo 83°.- Desagües pluviales. Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas en forma de que no caigan directamente sobre la vía pública ni escurran hacia los predios vecinos.

Los desagües pluviales serán en todos los casos independientes de las aguas servidas y se verterán para su absorción en terreno natural o via alternativa, sin pasar por la fosa o cántara séptica.-

Artículo 84°.- Dotación sanitaria mínima. En el caso de viviendas familiares la dotación de servicios sanitarios mínimos comprenderá:

Un baño de albañilería con piso impermeable y paredes con revestimiento resistente, de superficie lisa e impermeable dotado de un inodoro, un lavatorio y una ducha por cada 10 personas. Una pileta de cocina y una pileta de lavar ropa.-

Artículo 85°.- Edificios no residenciales. La dotación se discernirá de acuerdo al destino: Usuarios de permanencia prolongada (empleados de oficina o Comercio, operarios de industria, alumnos de escuelas). Usuarios de permanencia transitoria pero con simultaneidad de uso (locales públicos destinados al consumo de comidas o bebidas). Para los mismos se preverá:

- a) retrete hasta 10 personas;
- b) retretes hasta 25 personas;
- c) retretes hasta 45 personas;
- d) retretes hasta 70 personas;
- e) retretes hasta 100 personas; agregando 1 retrete por cada 30 personas o fracción, a partir de 101 y hasta 400 personas; agregando 1 retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 401 personas.

La cantidad de retretes deberá ser fraccionada en dos conjuntos destinados a hombres y mujeres respectivamente.

En los sanitarios destinados a hombres, podrá reemplazarse hasta el 50% de los retretes por orinales.

En todos los casos, deberá preverse la siguiente cantidad de lavatorios: para 1 a 2 retretes, 1 lavatorio;

Para 3 a 5 retretes: 2 lavatorios; agregando 1 lavatorio para cada 4 retretes o fracción, a partir del 6° retrete.

En los casos no previstos por este Código, se dispondrá de locales con servicios de salubridad separados por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, de acuerdo al siguiente criterio:

El propietario puede establecer el número de personas de cada sexo que trabajen en el local o edificio. La proporción de los sexos será determinada por el uso del local o edificio.

Los locales para servicios sanitarios serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con estos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación, aunque sean convertidos en tocadores mediante de la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

En todo edificio de uso público deberá preverse un local sanitario destinado a discapacitados, el que deberá ser convenientemente señalizado mediante el logotipo internacional.-

Artículo 86°.- Locales de baile. Los servicios exigidos son:

a) Para el público:

Hombres: 1 retrete, 1 orinal y 1 lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10;

Mujeres: 1 retrete y lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10.

Después de los primeros 130 usuarios, estas cantidades se aumentarán una vez: por cada 100 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20.

La cantidad total de público a servir se la deducirá de la Capacidad que le corresponda al local según Capítulo VIII, deduciéndose el personal afectado al mismo (artistas, músicos, alternadores, servicios varios) según declaración del recurrente, y para el resultante se considerará:

El 50% varones, y 50% mujeres.

b) Para el personal:

Hombres: 1 retrete, 1 orinal, 1 lavabo por cada 30 usuarios.

Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 30 usuarios.

Estas cantidades se aumentarán una vez por cada 30 usuarios subsiguientes y fracción mayor de 5.

Cuando el personal masculino de un local no exceda de 10 personas, podrá hacer uso de los servicios son destinados al público. -

Artículo 87°.- Edificios de hotelería. Los servicios de salubridad para este tipo de edificios se dotarán de acuerdo a la ley de Hotelera a nivel Nacional y Provincial, según la categoría que corresponda.-

CAPITULO XIV.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 88°.- Normas sismo resistente. Por encontrarse Vaqueros en zona de elevado riesgo sísmico, toda construcción que se lleve a cabo dentro del ejido Municipal, sea pública o privada, con cualquier destino, uso o magnitud, deberá reunir las condiciones de seguridad que indican las normas sismo resistente en vigencia, adoptadas por la Secretaría de Obras Públicas de la Nación y Visadas o verificadas por el Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesiones Afines de Salta (COPAIPA). Consecuentemente todo edificio deberá contar con una estructura sismo resistente, cuyo proyecto, calculo y ejecución, contemple los esfuerzos sísmicos y solicitudes a los que eventualmente pueden verse afectados. -

Artículo 89°.- Juntas de separación. Toda construcción deberá llevarse a cabo como unidad independiente, ubicando los muros dentro de su predio, dejando como mínimo una junta de 25mm del eje medianero cuando se justifique el arrimo de la construcción al mismo.

89.1 - La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del propio predio, salvo el muro divisorio y su cimentación, el cual puede asentarse en ambos predios colindantes de acuerdo con lo establecido al respecto en el Código Civil.

89.2 - Las juntas que se produzcan deberán cumplir con las disposiciones que a tal efecto se establezcan en las normas vigentes. En el caso de construcciones que se lleven a cabo en lotes

donde haya una medianera ejecutada y la otra libre, se procederá a en cada una de ellas según lo establecido anteriormente. -

Artículo 90°.- Loteos y nuevas urbanizaciones. Será obligatoria la construcción de los edificios como unidades independientes.-

Se deberá tener en cuenta la ordenanza de nuevas urbanizaciones.

Artículo 91°.- Ampliaciones y reformas. Si al ejecutarse la obra se alteraren las condiciones de seguridad estructural originariamente previstas, se deberá determinar los nuevos valores de coeficientes reales de seguridad con que contará dicha obra, tanto para los estados de carga que incluyen al efecto sísmico como para los que no lo incluyen.

Las ampliaciones de edificaciones existentes se ejecutarán cumpliendo totalmente las normas sismo resistente vigente, debiendo observar lo siguiente:

- a) Para ampliaciones en planta baja, si la estructura existente no reúne las condiciones sismo resistente, se separarán mediante una junta de 5cm como mínimo, provista de una tapa junta.
- b) Las ampliaciones en altura, serán posible únicamente en el caso que los pisos ya construidos cumplan con los requisitos sismo resistente, y además verifiquen a los nuevos esfuerzos que serán sometidas.

En caso de que la parte existente no cumpliera con las disposiciones sismo resistente deberá adaptarse a ella, siempre que esa estructuración no afecte ni genere esfuerzos o debilitamientos que resientan lo existente.

91.1 - Todo elemento estructural, destinado a soportar carteles o grandes superficies expuestas al viento deberá calcularse y ejecutarse para resistir la presión dinámica o de cálculo y sus elementos de anclaje serán efectivos en un ciento por ciento. Si el efecto sísmico es preponderante o igual al sólido, se deberá evaluar dicha situación en el cálculo. -

SECCIÓN II

TITULO I - DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

CAPITULO ÚNICO - DE LOS USOS

Artículo 92°.- Normas aplicables. Los edificios que se construyan en el Municipio de Vaqueros, deberán respetar los usos del suelo, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), las alturas máximas y los retiros previstos en el presente Código y en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental del Municipio de Vaqueros (COPUA).-

Artículo 93°.- Uso residencial dominante. Consecuente con el Artículo 1°, declárese a todo el Ejido Municipal de Vaqueros como de uso residencial dominante; por lo tanto todo otro uso debe estar condicionado a la zonificación del COPUA.

93.1 - Las normas de este Código se aplicarán tanto en los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo, como en los casos de edificaciones e instalaciones existentes, en qué se pretendiera variar su uso.

93.2 - Son compatibles con el uso residencial los usos destinados a: culto, educación, seguridad, sanidad y servicios públicos.

93.3 - Queda vedada la radicación de todo tipo de industrias y servicios auxiliares de la industria y del comercio, depósitos de productos peligrosos y depósitos de mayoristas de almacenamiento en general.-

Artículo 94°.- Uso comercial complementario. En R, R1, R2, Las actividades comerciales permitidas, compatibles con el uso Residencial, son:

- a) Comercio diario de bienes: alimentos y bebidas, panadería, verdulería, carnicería, pescadería, frutería, fiambrería, venta de productos lácteos, despensas, mini mercados, farmacias y perfumerías, librerías y venta de útiles escolares, mercerías, venta de diarios y revistas, quioscos de golosinas y cigarrillos;
- b) Comercio diario de servicios : servicios personales, peluquerías, salones de belleza, lavandería y tintorería de piezas de vestir;
- c) Comercio periódico u ocasional de bienes: licores, tabaco, arte, artesanías, artículos de deporte, venta de libros, artículos de electricidad para el hogar, ferreterías, venta de materiales y elementos para la construcción, veterinarias venta de productos para el agro y viveros.

Nota: El pequeño taller artesanal, mientras no supere la escala familiar, tiene cabida dentro de las áreas residenciales siempre que sus actividades no afecten adversamente el medio circundante,

ya sea por generación de ruidos molestos, desperdicios nocivos o por ser causal de un excesivo movimiento de vehículos.

- d) Comercio periódico u ocasional de servicios: profesionales, personales, de intermediación y administración de operaciones de compra venta o alquiler de bienes y servicios, fotocopiado, locutorios, correo, agencia de empleos, alimentación, salones de té, hotelería y servicios al turismo, piletas de natación públicas, reparación de electrodomésticos.

Nota: El ejercicio profesional, en la medida que estuviera integrado al uso residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de este Código.

94.1 - Son consideradas autorizaciones condicionadas, en todo el ejido municipal, los referidos a: comedores, restaurantes, confiterías, bares, parrillas, gimnasios, estaciones de servicio, talleres de herrería, carpinterías, gomerías, lavado y limpieza de automotores y mecánica ligera, siendo que preferentemente se deberán ubicar, en su caso, en zona C. En caso que los pedidos de autorización sean efectuados para lugares distintos, éstos requerirán la autorización fundada del titular del Departamento Ejecutivo Municipal con acuerdo de las 2/3 partes de los miembros del Concejo Deliberante, previa intervención de la Secretaría de Servicios Públicos de la Comuna.

94.2 – Zona C

Se permite lugares destinados a recreación, como salones de baile y las actividades deportivas comerciales y/o públicas, comercios de mayor escala, los cuales son considerados como restringidos en todo el ejido municipal y únicamente podrán ser autorizados en previa evaluación, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos para la actividad que se trate. Deberán estar en un todo de acuerdo a la Ordenanza N° 233/06.

94.3 – Distrito M.2 Especial (M2E): Uso comercial de diversos servicios.

Se permiten todas las actividades explícitas en el Artículo 94°- CE-VAQ, debiéndose tener en cuenta aquellas que requieren evaluación especial (incisos 94.1 y 94.2).

94.4– Distrito M.2 Costanera (M2C): Uso residencial con densidad de ocupación media, combina con comercial y usos diversos de apoyo a la actividad residencial.

Se admiten conjuntos habitacionales, bajo la modalidad de Conjuntos de usos mixtos: Viviendas multifamiliares con actividades comerciales y de servicios.

No se permite monoambientes habitacionales, es decir las viviendas deben contar con departamentos de 2 o más ambientes.

El acceso desde la avenida costanera, tanto a la zona residencial como al Parque Urbano, será factible solamente desde las dos rotondas ejecutadas: una, coincidente con calle Las Moreras y la otra, antes del puente del Río Wierna. Se deberá prever colectora interna, quedando prohibido el acceso desde cualquier otro sector de la Avenida.

Usos y actividades permitidas en Distrito M.2C.:

CUADRO DE USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS- M.2C		
USO	ACTIVIDAD	ESCALA*/NIVEL/TIPO
Residencial	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Multifamiliar	Sólo con Departamentos familiares de 2 o más ambientes. Monoambientes prohibidos
	Vivienda Transitoria	Hotel, Hostal, Hospedaje, Hostería. Casas de Retiro
Comercial	Minoristas Comestibles y Afines	Micro Escala - 80 m2 (sólo bajo la modalidad CUM) (Venta de productos alimentarios)
	Minoristas en General	Micro Escala - 80 m2 (sólo bajo la modalidad CUM) (Venta de productos NO alimentarios)
Servicios	Sanitario	Equip. Salud sin Internación Peq. Esc - 150 m2 (Sala de Primeros auxilios- Laboratorios)
		Atención animales Pequeña Escala - 150 m (Veterinaria)
	Social y Deportivo	Pequeña y Mediana Escala - 500m2 (Cancha de paddle, fútbol 5, tenis, squash, básquet, vóley, otros-Gimnasio)
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 100 m2 (sólo bajo la modalidad CUM) (Serv. Útiles para la comunidad: locales de oficios, reparaciones).
	Centrales	Pequeña Escala - 100 m2 (Serv. Profesionales- Consultorios)
	Recreativos	Pequeña Escala - 150 m2 (comedores, restaurantes, confiterías, bares, parrillas. No se permiten espectáculo ni baile)
	Seguridad	Pequeña Escala - 150 m (Comisaría-Defensa Civil)

* CUM: Conjuntos de usos mixtos: Viviendas multifamiliares con actividades comerciales y de servicios de apoyatura.

** En caso que surjan pedidos de autorización de otras actividades o de mayor escala, éstos requerirán la autorización fundada del titular del Departamento Ejecutivo Municipal con acuerdo de las 2/3 partes de los miembros del Concejo Deliberante, previa intervención de la Secretaría de Servicios Públicos de la Comuna.

94.5– Distrito Parque Urbano Rivera (P.U.): Distrito orientado a su utilización prioritaria como espacio abierto garantizando el acceso, protección y disfrute de sus recursos naturales y

paisajísticos por parte de la comunidad, siendo compatible con actividades recreativas, deportivas y turísticas.

El Parque Urbano, que se extiende desde la avenida de circunvalación hasta la línea de ribera, debe ser pesquisado con forestación nativa y perenne, iluminado y equipado (cestos de basura, bancos, senderos, juegos).

Las actividades que se realicen en el Parque Urbano estarán bajo responsabilidad del Municipio, mediante previo acuerdo con el titular de las tierras.

94.6 - A los fines del cumplimiento de estas disposiciones Corresponderá a la Secretaría de Servicios Públicos, encuadrar a los distintos usos según sus características en la clase, tipo y/o categoría que corresponda. -

Artículo 95°.- De las prohibiciones. Queda específicamente prohibido en todo el ejido municipal la localización de las siguientes actividades comerciales: vendedores callejeros y/o ambulantes, parques de diversiones, ferias, circos, clubes nocturnos, boites whisquerías, cabarets y hoteles alojamiento.

Aquellas, actividades susceptibles de producir un deterioro ambiental y/o ecológico, deberán ser condicionadas por la Municipalidad sobre la base de las normas específicas que dicte al respecto. -

Artículo 96°.- Deterioro ambiental y/o ecológico.- Sin perjuicio de las disposiciones de este Código, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir un deterioro ambiental y/o ecológico, deberá ser condicionada por la Municipalidad sobre la base de las normas específicas que dicte al respecto.-

Artículo 97°.- Certificado de Uso Conforme.- Todo interesado en usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este Código, está obligado a obtener de la SSP el Certificado de Uso Conforme, como paso previo de la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. Será condición de validez de los permisos y habilitación, el mantenimiento de la vigencia de los Certificados de Uso otorgados. -

Artículo 98°.- Requisitos de la solicitud del Uso Conforme. La solicitud contendrá:

- Nombre y apellido del usuario;
- Ubicación de la parcela;
- Medidas de superficie de la parcela;
- Superficie cubierta existente y a proyectar;
- Especificación de la actividad, a desarrollar.

Para aquellas actividades restringidas, además de lo apuntado, se requerirá la conformidad por escrito de todos los vecinos inmediatos a la parcela en cuestión.

Todo otro dato que la SSP considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar.-

Artículo 99°.- De la tramitación. La Secretaría de Servicios Públicos, se expedirá dentro de los quince (15) días hábiles a contar de la recepción de la solicitud.

Vencido dicho plazo, sin que se haya pronunciado en forma expresa, el solicitante podrá requerir "pronto despacho". Transcurrido diez (10) días hábiles a partir del pedido de "pronto despacho", se considerará autorizado el "uso" solicitado.

99.1 - A los efectos de dar cumplimiento a las obligaciones enunciadas, y en el supuesto de autorización tácita, el interesado acreditará dicha circunstancia con las constancias de presentación de la solicitud y el pedido de "pronto despacho".

99.2° - El certificado de Uso Conforme perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento expreso o tácito, si no es utilizado para los fines previstos en el Artículo 94°.

Por razones fundadas, el interesado podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultado el Organismo Técnico de Aplicación, previa evaluación, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga. Operada la caducidad del certificado de Uso Conforme, él interesado deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente título.-

Artículo 100°.- Altura máxima. Salvo norma en contrario, las alturas de los edificios se medirán sobre la distancia vertical existente entre la cota de la vereda de la parcela y el punto más elevado del plano del último techo de la construcción. La altura máxima de edificación será de 7.00 m o su equivalente a planta baja y un piso alto, excepto en zonas M.1. e IC en las cuales es de 12 metros, sin contar volúmenes salientes de tanques de reserva, conductos de ventilaciones o chimeneas. Conforme al cuadro de zonificación del ANEXO III del cuadro del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 101°.- Retiros - La construcción de edificios para cualquier uso o destino, ya sea de propiedad privada, provincial o nacional, deberán cumplir con las siguientes prescripciones.

Retiros obligatorios mínimos:

En sectores donde la línea municipal está consolidada, anterior a la vigencia de la presente norma. Será evaluada como caso particular por la Secretaria de Planeamiento Urbano.

Para zonas específicas del COPUA: según ANEXO 3 del mismo

NORMAS GENERALES SOBRE EL REGIMEN URBANISTICO											
ZONA DE USO	SUP. MINIMA (M2)	FRENTE MINIMO (m)	FOT	FOS		RETIROS			DENS. (hab. x Ha)	COCHERA	
				VIV.	USO COM. /SERV.	FRENTE (m)	LAT. (m)	FONDO (m)			ALTURAS MAX (m)
R	450	15	(1*)	(1*)	(1*)	L/D o 3m.	(2*)	3	7m o PB más 1 nivel	180	-
R.1	650	15	(1*)	(1*)	(1*)	5m.	(2*)	3	7m o PB más 1 nivel	120	1 + cortesía
R.2	450	15	(1*)	(1*)	(1*)	3m.	(2*)	3	7m o PB más 1 nivel	160	1
C	450	15	(1*)	(1*)	(1*)	L/D o 3m.	igual a R	3	7m o PB más 1 nivel	-	-
M.1	800	20	1.25	40	50	6m.	3m/3m	3 o 1/3H	14m o PB más 3 niveles	360	1 + 30m2 de alfombra
M.2E	10.000	>50	1.5	40	50	6m.(4*)	6m/6m	6m.	14m o PB más 3 niveles	160	2 + 30m2 de alfombra
M.2C	800	20	1	40	50 (3*)	6m.	3m/3m	6m.	7m o PB más 1 nivel	160	1 + cortesía
I.C.	1500	30	2	N/A	70	6m.	6m/6m	6m.	14m o PB más 3 niveles	-	1500

(1*) Tabla de valores según superficies.

(2*) Tabla de valores según frentes.

(3*) Se permiten viviendas multifamiliares como Conjuntos de usos mixtos (CUM).

(4*) Hasta los 7.00m de altura (Planta Baja y 1 nivel) el retiro de frente será de 6.00m. A partir de los 7.00m de altura (2y3 niveles), el volumen del edificio se escalonará con un retranqueo de 3.00m.

*** Terrenos en esquina debe respetar el retiro de jardín según zona y 3 mts del otro lado**

* L/D: Línea dominante

* Los garajes podrán ocupar un 30% de la línea municipal siempre y cuando tenga 3 de sus 5 caras traslucidas siendo el frente una de ellas.

* Los planes de vivienda de tipo IPV o Fo.Na.Vi tendrán el tratamiento de excepción independientemente de la zona del ejido en la cual se encuentren.

(1*) : Tabla de valores según superficie (m²)

TABLA DE VALORES SEGÚN SUPERFICIE		
Superficie	F.O.S.	F.O.T.
Lotes menores a 650 m ²	40%	0,75
Lotes entre 650 m ² a 1.250 m ²	35%	0,60
Lotes entre 1.250 m ² a 2.500 m ²	30%	0,50
Lotes mayores a 2.500 m ²	20%	0,40

(2*) : Tabla de valores según frente: El retiro se podrá aplicar del lado que sea conveniente para la obra.

TABLA DE VALORES SEGÚN FRENTE		
ZONA DE USO	FRENTE MINIMO (m)	RETIROS LATERALES
R	≥15	0/3m
	≥20	1m/3m
	≥25	3m/3m
R.1	≥15	1m/3m
	≥25	3m/3m
R.2	≥15	1m/3m
	≥25	3m/3m
C	≥15	0/3m
	≥20	1m/3m
	≥25	3m/3m
M.1	≥20	3m/3m
M.2E	≥50	6m/6m
M.2C	≥20	3m/3m
C.	≥30	6m/6m

(*) Se respetará retiro con patio de 2° categoría en vivienda multifamiliar (dúplex) si no ventilan locales clase “A” y se respetara en ambos laterales.

C: Retiro relacionado con línea dominante, deberá tener en cuenta dársenas para carga y descarga, y estacionamiento mínimo para la actividad.

En barrios construidos por IPV, FONAVI, o cualquier plan de viviendas donde los lotes sean menores a 15m de frente, se permite edificar sobre ambas medianeras, respetando retiro de frente en 3 mts, y pudiendo llegar con garaje hasta LM, con laterales abiertos.

Quedará sujeto a revisión por parte de la SSP los casos de retiros de frente preexistentes, diferentes a lo especificado cuando se compruebe su existencia en una longitud dominante en la cuadra a analizar, (mayor o igual a 80 %) para su unificación.

Como excepción se permitirá la construcción, sobre una de las medianeras o sobre la línea de fondo, de locales que no estén cerrados en más de dos de sus lados, tales como: vestuarios, asadores, quinchos, cocheras, siempre que no superen los 3,00m. de altura y no ocupen más del 30% de la longitud de lado del terreno dónde se instalen.

Artículo 102°.- Densidades. - Para usos del suelo residencial (R) y urbanización futura (UF) regirán los parámetros de densificación establecidos por el Código de Planeamiento Urbano Ambiental (COPUA), según las zonas delimitadas en dicho ordenamiento. -

Artículo 103°.- Ocupación de suelo para zonas R., R.1. y R.2.- Los valores máximos del factor de Ocupación del Suelo (FOS) y del factor de Ocupación Total (FOT) variarán según la superficie de las parcelas de acuerdo al siguiente detalle:

TABLA DE VALORES SEGÚN SUPERFICIE		
Superficie	F.O.S.	F.O.T.
Lotes menores a 650 m ²	40%	0,75
Lotes entre 650 m ² a 1.250 m ²	35%	0,60
Lotes entre 1.250 m ² a 2.500 m ²	30%	0,50
Lotes mayores a 2.500 m ²	20%	0,40

La superficie total cubierta en planta baja no podrá exceder el valor máximo establecido para cada rango de superficie de terrenos, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de toda la superficie cubierta, incluyendo las galerías.

La superficie total cubierta de la construcción no podrá superar el valor máximo establecido según el rango correspondiente a la superficie del lote, computándose para este caso las galerías y aleros como media superficie.-

SECCIÓN III

TITULO I - GENERALIDADES - CAPITULO ÚNICO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo 104°.- Expedientes en trámite. A partir de la vigencia del presente Código, los expedientes en trámite, se regirán por las normas vigentes al tiempo de la iniciación de los mismos.-

Artículo 105°.- Arquitectura Asistencial. Quedan exceptuados del cumplimiento de las previsiones de este Código, aquellas personas o familias de escasos recursos, que hayan solicitado y se les haya practicado un estudio socioeconómico y ambiental y obtengan la correspondiente aprobación por parte del Concejo Deliberante. -