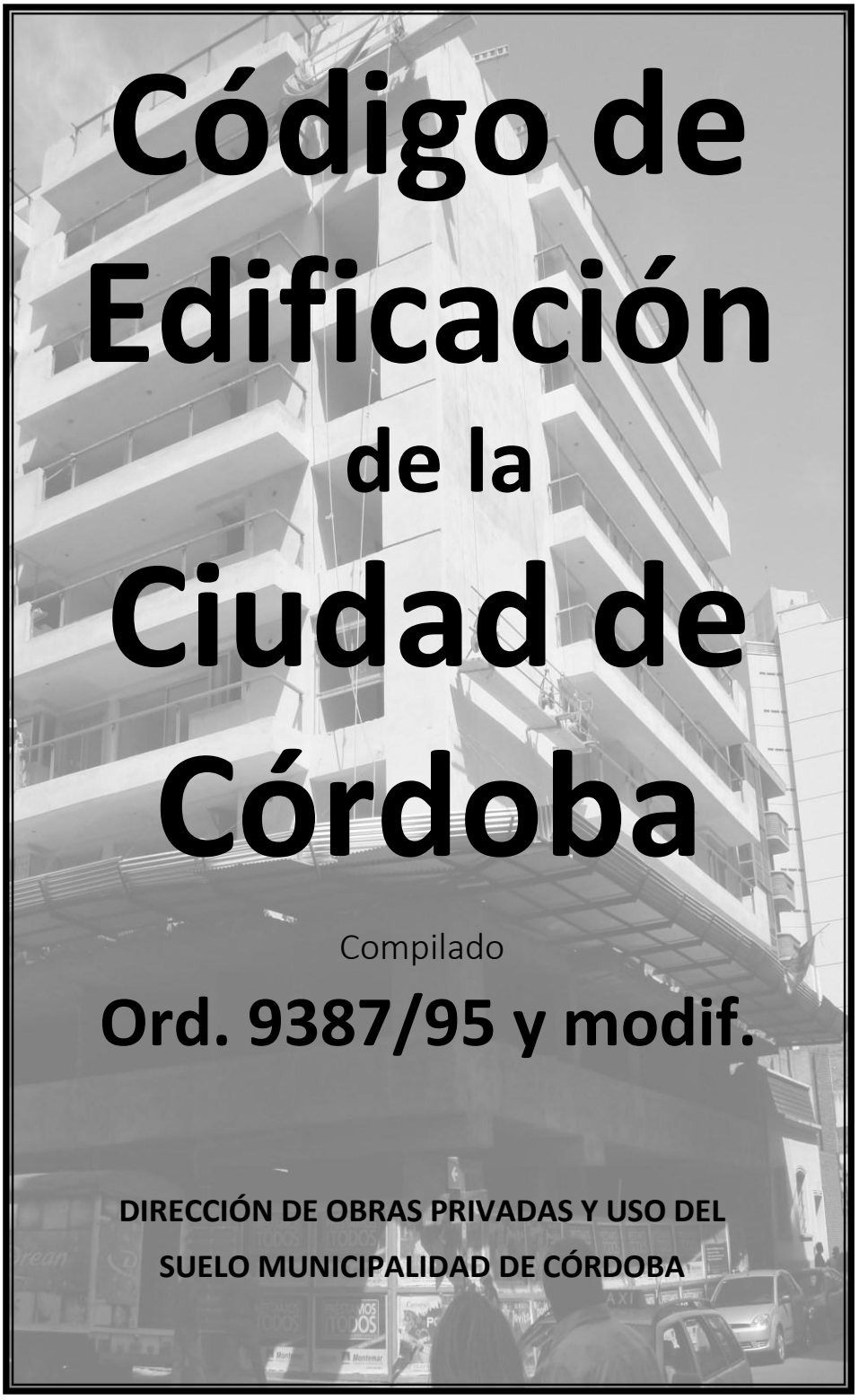


Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba

Compilado

Ord. 9387/95 y modif.

DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS Y USO DEL SUELO MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

COMPILADO CODIGO DE EDIFICACIÓN

El presente trabajo, tiene como objetivo poner a disposición de los profesionales de la construcción y afines, y del público en general, un texto recopilatorio y ordenado de los artículos correspondientes al **Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba y Ordenanzas modificatorias.**

A continuación, se presenta el texto compilado del Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba.

CAPÍTULO PRIMERO

1 NORMAS GENERALES *(Ord. 9387/95)*

Definiciones *(Dec. 463/96)*

Del significado de las palabras utilizadas en el Código de Edificación y su Reglamentación.

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines del Código los significados que aquí se determinan, dejándose aclarado que:

Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.

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

El número singular incluye el plural.

Lista de definiciones

Alero o cornisa: elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de fachada: altura permitida a las fachadas medida sobre la "Línea de edificación".

Antecocina y Antecomedor: locales unidos o comunicados directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.

Balcón: elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, y limitado por un parapeto o baranda.

Cochera o Guardacoches: edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

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

Construcción sostenible-Construcción verde: refiere a las diferentes estrategias destinadas a minimizar el impacto ambiental de las obras de construcción en todas las fases del ciclo de vida de un edificio. Esto incluye las etapas de planificación, diseño, construcción, renovación, utilización y eliminación o reconstrucción. *(Ord. 12548/16)*

Cota de predio: punto medio de la Línea Municipal tomada sobre el nivel de vereda correspondiente al predio.

Cubierta verde, techo verde, cubierta ajardinada: es una superficie plana o inclinadaa cualquier nivel, en la cual se han aplicado tecnologías constructivas que permiten el cultivode especies vegetales del tipo ornamentales o con fines alimenticios y que en su conjunto aporta beneficios del tipo ambientales y económicos tanto a nivel particular de lasedificaciones como a nivel urbano en general. *(Ord. 12548/16)*

Cubierta verde extensiva: sistema de cubierta verde liviana, de bajo mantenimiento e inaccesible. Incorpora especies vegetales del tipo ornamental o con fines alimenticios, requiriendo como máximo de 15cm de espesor de sustrato. *(Ord. 12548/16)*

Cubierta verde intensiva: sistema de cubierta verde accesible, que requiere de una estructura reforzada y mayor mantenimiento. Se componen de sustratos de 40cm o más de espesor, pudiendo alojar mayor variedad de especies vegetales. *(Ord. 12548/16)*

Cubiertas y muros con riego de aguas pluviales: son aquellas cubiertas verdes intensivaso extensivas que incorporan un sistema principal de riego a través de aguas pluviales (80%del volumen total de riego estimado necesario). *(Ord. 12548/16)*

Cubiertas y muros con retención de aguas pluviales: son aquellas cubiertas verdes intensivas o extensivas que incorporan un sistema de retención o retarde de aguas pluviales.
(Ord. 12548/16)

Cuerpo cerrado: es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

Entrepiso: estructura resistente horizontal.

Espacio urbano: se considera espacio urbano:

El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

El espacio de centro de manzana.

El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Estructura: armazón o esqueleto y todo elemento resistente a un edificio.

Fachada de fondo: la fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente interno: la fachada de fondo en parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno.

Factor ocupación total (F.O.T.): coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable en una parcela.

Fachadas Internas: las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Fachadas laterales: las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

Galerías: corredor cubierto, con su lado mayor abierto.

Kitchenette: espacio destinado a ubicación de cocina, lavaplatos y heladera.

Línea de edificación: límite máximo señalado por la Municipalidad dentro del predio para materializar la fachada.

Línea de frente interno: línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la respectiva Ordenanza.

Línea divisoria de fondo de la parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea Municipal.

Línea divisoria lateral de la parcela: toda la línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios.

Línea Municipal: línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos o futuros.

Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Lugar para carga y descarga: local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

Marquesina: alero en piso bajo.

Muros verdes, jardín vertical: es la superficie total o parcial de los muros externos de un edificio, en el cual se han aplicado tecnologías constructivas que permiten el desarrollode especies vegetales, cubriendo dichos muros en forma vertical. Mejoran la eficiencia energética de los edificios, aportan beneficios ecológicos y estéticos en el contexto en el que están inmersos. *(Ord. 12548/16)*

Office: ante- comedor, ante- cocina.

Palier: descanso o rellano a nivel de los pisos.

Pileta de Natación de uso privado o particular: reservorio artificial de agua, que se utiliza con fines recreativos, deportivos o terapéuticos, en vivienda familiar del tipo permanente." *(Ord. 12837/16)*

Piso: espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto**.**

Plano límite: el que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

Refaccionar: ejecutar obras de conservación.

Reformar: alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

Solado: revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

Superficie cubierta: suma de las superficies parciales de los locales, entrepisos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada que componen los pisos de unedificio con exclusión de aleros y/o cornisas de hasta 0,50 m. de saliente.

Superficie cubierta edificable: la que resulta de multiplicar el área del lote por los coeficientes que varían según la ubicación del mismo conocidos como "Factor de Ocupación Total" (F.O.T.) y "Factor de Ocupación del Suelo" (F.O.S.).

Superficie cubierta total: es la superficie cubierta edificada o a edificar incluyendo la superficie de aleros y cornisas de hasta 0,50 m. de saliente.

Superficie de pisos: área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida de y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

Superficie total de azotea (STA): es la superficie total cubierta del edificio, considerando áreas de equipos, tanques, áreas destinadas a instalación de energías renovables, parapetos, etc... *(Ord. 12548/16)*

Superficie excluida de la superficie total de azotea: es la superficie total de la azotea (techo) del edificio, excluyendo: *(Ord. 12548/16)*

- Superficies destinadas a energías renovables

- Balcones o terrazas privadas.

Superficie de cubierta verde: es la superficie total de la azotea de un edificio con presencia de cubierta verde, sin considerar los retiros a muros linderos obligatorios. *(Ord. 12548/16)*

Superficie de cubierta verde requerida (SCV) (%): es la superficie total de azotea de un edificio, menos las superficies excluidas de la superficie total de azotea. *(Ord. 12548/16)*

Tabique: muro no apto para soportar cargas.

Toldo: elemento en voladizo siendo la tela su elemento básico de conformación.

Unidad Funcional: local o conjunto de locales que sean susceptibles de ser utilizados para habitación o trabajo en forma autónoma.

Vereda o acera: espacio de la calle o de obra vía pública, junto a la Línea Municipal o de Edificación, destinado a tránsito de peatones.

Vía pública: espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al Dominio Público.

Vidriera: vidrios o locales que cierran un vano de un local.

Volumen de cubierta verde o biomasa (VCV): es el volumen estimado que desarrollarán la totalidad de los individuos, en su edad adulta, pertenecientes a cada especie vegetal que se localicen en la terraza o muro verde. *(Ord. 12548/16)*

1.1. DISPOSICIONES GENERALES *(Ord. 9387/95)*

1.1.1. Alcances y ámbito de vigencia de las normas *(Ord. 9387/95)*

La presente Ordenanza, tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del ámbito del Ejido Municipal de la Ciudad de Córdoba, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación de la aplicación de esta Ordenanza a cualquier otro aspecto previsto en la misma.

1.1.2. Idioma nacional y sistema métrico decimal *(Ord. 9387/95)*

Todos los documentos que se relacionan con la presente Ordenanza serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañenantecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, se acompañarán con la respectiva traducción en idioma nacional.

Esta obligación no comprende a las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

1.1.3. Medios electrónicos y digitales *(Ord.13238/22)*

Las tramitaciones previstas en la presente Ordenanza procurarán realizarse utilizando tecnologías de la información y las comunicaciones, que permitan aumentar la eficiencia de los procesos, así como facilitar el acceso e información a los usuarios.

La reglamentación establecerá la regulación integral del uso de medios informáticos, la automatización de los procedimientos y la digitalización de la documentación, garantizando la seguridad y privacidad de la información,conforme a las normativas vigentes en la materia.

1.1.4. Domicilio administrativo electrónico*(Ord.13238/22)*

El interesado deberá constituir domicilio administrativo electrónico a los fines de realizar tramitaciones ante la Autoridad de Aplicación, en los términos de lo previsto por la Ordenanza N° 6904 -Código de Trámite Administrativo- y sus modificatorias.

La Autoridad de Aplicación podrá establecer causales de excepción por causas fundadas.

1.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN (*Ord. 9387/95*) (*Ord.13238/22*)

1.2. Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza es la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, o la que en el futuro la reemplace.

La Autoridad de Aplicación deberá implementar las medidas necesarias para:

a) Incorporar de manera progresiva y gradual, plataformas digitales y trámites en línea, destinados al público en general y/o a los profesionales intervinientes en los trámites, resguardando la adecuada accesibilidad a los mismos;
b) Generar información actualizada y sistematizada que permita un acceso rápido y fácil al ciudadano, promoviendo su publicidad y difusión;
c) Agilizar procedimientos internos y trámites, brindando celeridad y reduciendo los tiempos administrativos, a través del uso de sistemas informáticos y tecnologías de la información;
d) Promover la despapelización, la implementación de medios digitales y gestiones a distancia, reafirmando medidas ambientalmente sustentables;
e) Desarrollar canales de comunicación y consulta fluidos con los profesionales actuantes y el público en general, garantizando el pleno ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus Obligaciones.
f) Afianzar los vínculos institucionales y promover el desarrollo de acciones conjuntas con los colegios profesionales competentes en la materia;
g) Capacitar al personal municipal interviniente en los trámites a los fines de garantizar un asesoramiento adecuado al ciudadano;
h) Propender a la interacción con las distintas áreas y reparticiones municipales que intervienen en el trámite, así como a la interoperabilidad e interconectividad de los sistemas que se empleen a tales fines, en el marco de sus competencias;
i) Procurar el impulso de las tramitaciones e informes necesarios, sin perjuicio de las intervenciones que correspondan al solicitante, y coordinar acciones de colaboración tendientes a la agilización de los trámites con otros organismos externos, provinciales o nacionales.

La Autoridad de Aplicación podrá, por razones fundadas en la descentralización administrativa y territorial, delegar sus funciones en las áreas competentes de los Centros de Participación Comunal que dependen técnicamente de la Autoridad de Aplicación, y que se encuentren vinculadas a trámites propios de su jurisdicción, disponiendo lo relativo a su organización interna, conforme lo establezca por vía de reglamentación.

1.2.1. Comisión de normas urbanísticas *(Ord. 9387/95)*

1.2.1.1. Creación y constitución *(Ord. 9387/95)*

Créase la Comisión de Normas Urbanísticas cuya constitución estará fijada por el

Decreto reglamentario de la presente.

La Comisión de Normas Urbanísticas podrá realizar todas las consultas que considere necesarias, tanto a instituciones extra-municipales como a particulares, si por el caso a resolver así lo necesitare.

Reglamentado (Decreto 3240/04)

La Comisión de Normas Urbanísticas tiene carácter permanente y será atribución del Sub-Secretario de Planificación e Integración Urbana designar al coordinador de la misma, la que estará integrada además por los siguientes miembros:

a) Un representante de la Dirección de Coordinación de Gestión.

b) Un representante de la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo.

c) Un representante de la Dirección de Urbanismo.

d) Un representante de Asesoría Letrada.

A los mencionados integrantes se agregarán los representantes de otras Reparticiones Municipales y/o de Instituciones extra-municipales o particulares, que podrán ser convocados para cada caso, por la Comisión de Normas Urbanísticas.

1.2.1.2 Funciones de la Comisión de Normas Urbanísticas *(Ord. 9387/95)(Ord.11190/06) (Ord.11202/07)*

Es función de la Comisión de Normas Urbanísticas asesorar, cada vez que le sea requerido por el Departamento Ejecutivo Municipal o por los Organismos de Aplicación, sobre los temas relacionados con la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza y de las normas urbanísticas contenidas en las Ordenanzas N° 8057/85, N° 8060/85, N° 8133/85, N° 8248/86 y N° 8256/86 y disposiciones complementarias y/o ampliatorias.

La Comisión de Normas Urbanísticas elaborará su propio reglamento de funcionamiento.

1.3 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS. *(Ord. 10281/00)*

1.3.1. De las etapas *(Ord.13238/22)*

El propietario y profesionales intervinientes en la construcción de obras, deberán cumplir las siguientes etapas:

1) Informe Técnico;

2) Obtención del Permiso de Edificación;

3) Presentación del Aviso de Avance de Obra, y

4) Obtención del Certificado Final de Obra.

El Informe Técnico será de carácter obligatorio únicamente para las obras de mayor complejidad y envergadura, y no se realizará en aquellas obras de menor complejidad, conforme a los parámetros que se establezcan en la reglamentación.

La emisión del Informe Técnico favorable por parte de la Autoridad de Aplicación, así como su intervención en cualquiera de las restantes etapas de la obra, no exime de responsabilidad al profesional interviniente, quedando bajo su exclusiva responsabilidad el cumplimento de la normativa y las reglas que rigen su ejercicio profesional, manteniendo responsabilidad técnica de la documentación presentada y de los trabajos que realice a lo largo de todas las etapas en

las que intervenga. La Autoridad de Aplicación podrá revocar el Permiso de Edificación otorgado cuando constate graves inexactitudes en la documentación presentada.

La Autoridad de Aplicación podrá establecer los plazos de vigencia y/o causales y plazos de caducidad de los informes y autorizaciones que emita en las distintas etapas conforme la presente y su reglamentación.

1.3.2 Permiso de Edificación. *(Ord. 10281/00)*

1.3.2.1 Trabajos que requieren Permiso de Edificación *(Ord.10281/00)*

Se deberá solicitar permiso de Edificación para:

-Construir edificios nuevos o efectuar mejoras.

- Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido cuando ello implique modificaciones a planos aprobados o a construcciones existentes.

1.3.2.1.1. Permiso de Edificación *(Ord.13238/22)*

El Permiso de Edificación es el instrumento que autoriza al solicitante a dar inicio a la obra.

Modalidades:

a) **Permiso de Edificación Automático:** Es gestionado por el profesional interesado y emitido de manera digital, sin intervención de la Autoridad de Aplicación, quedando bajo exclusiva responsabilidad del profesional matriculado interviniente la correcta realización de la obra, quien será responsable de la inexactitud, falsedad u omisión tanto de las declaraciones juradas como de la documentación que acompañe a tales fines y del cumplimiento de las reglas que rigen el ejercicio profesional.

b) **Permiso de Edificación:** El Permiso de Edificación podrá tramitarse de manera digital, con la intervención de la Autoridad de Aplicación, la que podrá requerir toda la información y documentación necesaria para poder expedirse.

Los Permisos de Edificación solo podrán ser gestionados por un profesional matriculado con incumbencia en la materia,sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda al propietario, y de su acceso a las actuaciones.

La Autoridad de Aplicación determinará qué tipo de obras podrán ser autorizadas a través del Permiso de Edificación Automático, conforme la complejidad y envergadura de las mismas.

1.3.2.2 Requisitos para obtener el Permiso de Edificación. *(Ord. 10281/00) (Ord. 12041/12) (Ord. 12548/16) (Ord.13238/22)*

Para poder dar comienzo a las obras, el propietario y profesional interviniente, deberán solicitar el Permiso de Edificación, cumpliendo los siguientes pasos:

a) Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras, si correspondiere.

b) Permiso de Edificación.

El propietario de la obra o su representante deberá presentar, por Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, el plano del proyecto de la obra por cuya construcción se solicita autorización, junto con los demás elementos documentales exigidos para la obtención de

dicho permiso, bajo la forma de declaración jurada de cumplir con todas las normas de edificación vigentes y asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

El plano a presentar para obtener Permiso de Construcción constará de los siguientes elementos:

1. Planta General (planta baja).

2. Plantas restantes (pisos altos, entrepisos y subsuelos).

3. Planta de techos.

4. Dos (2) cortes (por lo menos uno de los cuales, que corte por la Línea Municipal).

5. Fachadas.

6. Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación).

7. Planilla de superficies de locales y unidades habitables.

8. Declaración de haber cumplimentado con las normas antisísmicas de la Ley Nº 6138 o de la que la modifique o sustituya.

9. Declaración jurada (DDJJ) de haber cumplimentado con lo establecido por "Método Constructivo Seguro", el que será definido y reglamentado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

10. Declaración de haber cumplido con lo establecido por ley Provincial N° 8484.

11. Toda otra documentación gráfica que la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo considere necesaria para su interpretación.

Escala a presentar 1:100.

La presentación de documentación en otra escala a la referida, sujeto a consideración de la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo.

La forma, contenido y demás condiciones de los planos y de su carátula serán fijados por vía reglamentaria.

c) Otros Documentos exigibles:

1. Permiso de construcción de Cubierta y/o muro verde.

El propietario de la obra o su representante deberá presentar en la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo:
1. Planilla de declaración jurada de cubierta verde (Link Declaración Jurada de Cubierta Verde)
2. Planilla de inspección de azotea firmada por profesional (Link Planilla de Diseño e Inspección de Azotea)
3. Certificado de aptitud estructural del techo sobre el cual se implementará la cubierta verde
4. Planilla de diseño para el diseñador de la cubierta o muro verde (Link Planilla de Diseño e Inspección de Azotea)
5. Listado de especies vegetales utilizadas en la cubierta o muro verde.
6. Informe técnico con la descripción del sistema constructivo a utilizar, según Manual de buenas prácticas, establecido en el Art. 5º de la presente Ordenanza.
7. Plan de mantenimiento de la cubierta y/o muro verde.
8. Esquema en planta, Esc. 1:100 de techo, indicando: accesos para mantenimiento, separación de muros linderos, localización de desagües, indicación de la pendiente de desagüe utilizada, localización de especies vegetales, instalaciones de riego en caso de existir.
9. Dos detalles constructivos del sistema a implementar indicando: capas que lo constituyen (espesor y material), ejecución de encuentros, desagües y todo detalle que se considere relevante.-

2. Copia digitalizada de antecedentes relativos al legajo presentado si son citados como válidos.

3. Informes de factibilidad de Localización urbana cuando el Proyecto corresponda a edificios que, por su escala,impacto formal, funcional o ambiental, requieran de esos informes, o en aquellos casos determinados por Ordenanzas vigentes, los que deberán ser presentados al momento de solicitar el Permiso de Edificación.

4. Toda otra documentación gráfica que la Autoridad de Aplicación considere necesaria para su interpretación.

La Autoridad de Aplicación establecerá por vía reglamentaria los requisitos y documentación a presentar para la obtención del Permiso de Edificación Automático

Reglamentado (Decreto 441/01)

CARÁTULA, TAMAÑO Y PLEGADO DE PLANOS, COLORES Y LEYENDAS. (Ver Gráficos 1 y 2).

1.) Carátula: El plano a presentar de la obra, deberá contener una carátula que se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Su formato será: 2a x b = 37cm. x 29,7cm. (ver Gráfico 1 y 2), y estará dividida en dos partes:

Parte 1 del Gráfico 1:

Contendrá datos catastrales, nombre del propietario, ubicación de la obra, superficie, ancho de calle, calzadas y veredas, croquis de ubicación, firmas y domicilios de los propietarios y profesionales intervinientes que correspondan al tipo de trabajo con arreglo a disposiciones de este código y leyes pertinentes, indicación de trabajo, declaración de cumplir con las normas de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en lo referido a las instalaciones para provisión de energía eléctrica y normas de los entes reguladores competentes en lo referente a los servicios de gas y agua (sistema de provisión y desagüe), escala de los gráficos, observaciones, espacios para certificación catastral, para permiso de edificación, para avance de obra, para final de obra y para sellados.

El croquis de ubicación contendrá las:

- medidas generales de la manzana

- medidas del lote, S/T y S/M

- medidas del lote hasta las esquinas

- orientación

- ancho de calles

- nombre de calles

- graficación de corazón de manzana (en caso de corresponder), especificando cotas que afecten directamente al lote en cuestión.

La Dirección de Catastro deberá certificar todos estos datos con excepción del corazón de manzana y medidas de lote S/T y S/M.

Parte 2 del Gráfico 1:

Será obligación del profesional y bajo su responsabilidad indicar en esta parte de la carátula la normativa en la cual encuadró su proyecto.

Contendrá información de superficie mínima por departamento, dimensiones de locales, perfil correspondiente, FOS, FOT, corazón de manzana, patrón, retiro de línea de frente, altura máxima, número de unidades y otros retiros de líneas de edificación.

También incluirá la graficación del perfil de edificación aplicable al proyecto.

Contendrá un cuadro comparativo de los parámetros o medidas establecidos por la ordenanza con relación a los del proyecto, a los efectos de poder efectuar una rápida revisión de los datos más relevantes del proyecto, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las disposiciones vigentes.

2.) Formatos: Los formatos, máximo y mínimo de las láminas, se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm. por 29 cm. para encarpetar en el expediente.

En casos excepcionales y por razones de dibujos o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiplos de a y de b.

3.) Colores: serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán, fáciles de leer o interpretar. Las partes de la edificación que deben quedarsubsistentes se indicarán con color negro. Las nuevas, a construirse o ejecutar, con color rojo. Las que deban demolerse, con color amarillo.

4.) Leyendas: Las leyendas y los cuadros se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.

5.) Plegado de planos: Sea cual fuere el formato de la lámina, una vez, plegada, deberá tener, sin incluir la pestaña la medida de la carátula o sea a x b = 16.5 cm. y 29,7 cm. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras, de modo que quede siempre al frente de la carátula de la lámina.

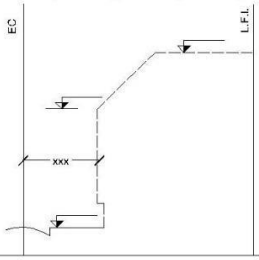
GRAFICO 1 (carátula PARTE 2)

Ordenanzas de Aplicación:

SUPERFICIE MINIMA POR DEPARTAMENTO			DIMENSION DE LOCALES		
S/ORD.		s / proyecto	DESIGNACION DE LOCAL	S/ORD.	S/PROYECTO
9386/95	patron				
1 dorm.	m2				
2 dorm.	m2				
3 dorm.	m2				

	ZONA	PERFIL	ALT. MAX	F.O.S.	F.O.T.	C.M. FOS/ HM	Nº DE UNIDAD	R.L.F.I.	OTROS R.L.E.	EGRESO
Según ord.										
Según proy.										
	PASAJES	ESCALERA	CAJA ESCALERA	ASCENSOR	ELIMINAC. RESIDUOS	PATIOS (1)	PATIOS (2)	PATIOS (3)		
Según ord.										
Según proy.										

PERFIL DE EDIFICACIÓN : (GRAFICO Nº....)



Referencia :
s/ ordenanza
s / proyecto

OBSERVACIONES:

En caracter de declaración jurada manifiesto que el presente proyecto cumple con la normativa de aplicación que se detalla, y de toda otra disposición de caracter legal, del tipo y jurisdicción que fuese, que resulte aplicable al caso.

FIRMA DE PROFESIONAL

FIRMA DE PROPIETARIO

CERTIFICADO CATASTRAL	Dist.	Zona	Manz.	Parc.	P.H.	M/Z. OF.:	LOTE : OF.

OBRA :

PROPIETARIO :

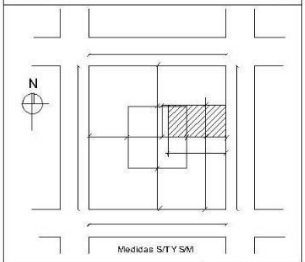
Calle :
Barrio :
Cordoba

Espacio reservado para certificación catastral

Sup. terreno s/t s/m s/c m2
Sup. aprobada m2
Sup. proyectada m2
Sup. relevada m2
Sup. cub. demolición m2
Sup.Aleros < a 0.50m. m2
Sup. F.L.M. m2
Sup. Cub. Total m2

PROPIETARIOS:
Domicilio:
aclaracion o sello
Tel.

PROYECTO
Domicilio



CONDUCCION TECNICA
Domicilio

DIRECCION TECNICA
Domicilio

REPRESENTACION TECNICA
Domicilio

	Calle		Calle		Calle		Calle	
	S/C	S/M	S/C	S/M	S/C	S/M	S/C	S/M
Ancho de calle								
Ancho de calzada								
Ancho de vereda								
Ancho de vereda de enfrente								
Pavimento								

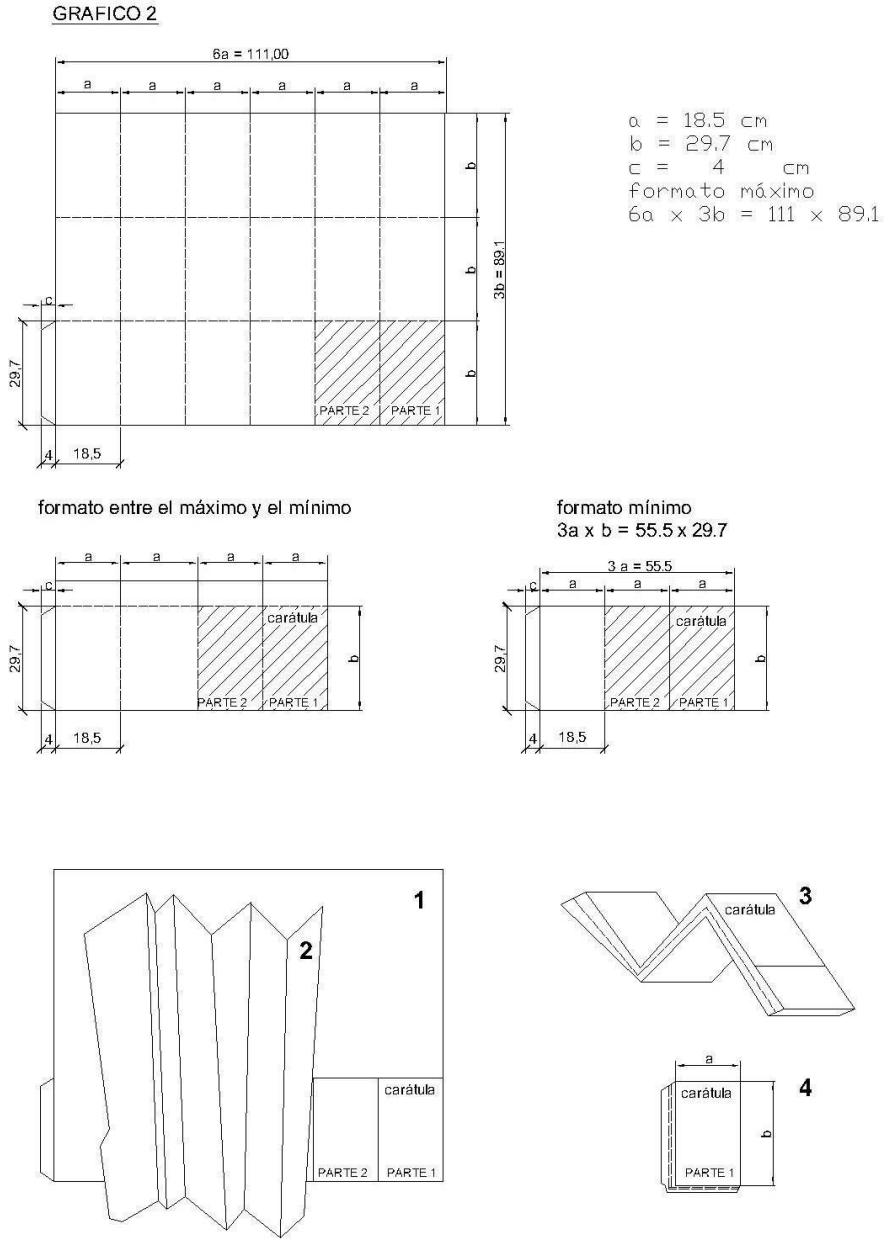
PLANO GENERAL DE :

OBSERVACIONES Y ANTECEDENTES :

Esc. 1:100

Espacio p/ sello	Avance de Obra	Resolución Nº Final de Obra Nº

Espacio para sello :



1.3.2.2.1 *DEMÁS ELEMENTOS EXIGIDOS PARA LA OBTENCIÓN DE PERMISO DE EDIFICACIÓN. (Decreto 441/01)*

La documentación gráfica y escrita que debe contener el expediente para obtener el Permiso de edificación será la que se detalla a continuación:

Declaración Jurada (Informe técnico). (Link de Declaración Jurada de Obra nueva – Obra Construida)

Plano del Proyecto con carátula reglamentaria en carácter de Declaración Jurada de cumplimiento a normas vigentes y responsabilidad en caso contrario. Debe incluir certificación catastral actualizada. -

Constancia del registro de la tarea Profesional ante los respectivos Colegios, de acuerdo a las leyes que reglamentan su ejercicio.

3 copias o juegos (mínimo) idénticas al Plano de Proyecto.

Constancia de pago de Derechos de Edificación, si correspondieren.

Copias de antecedentes relativos al legajo presentado si son citados como válidos.

Informes de factibilidad de Localización urbana cuando el Proyecto corresponda a edificios que por su escala, impacto formal, funcional o ambiental, requieran de esos informes, o en aquellos casos que lo determinan las ordenanzas vigentes. Serán presentados previamente a considerar el otorgamiento del permiso de edificación.

1.3.2.2.2. *(Decreto 441/01)*

Los informes de factibilidad serán gestionados por el interesado, simultáneamente ante las Reparticiones y Organismos competentes, las que deberán receptar directamente la información y expedirse en un plazo no mayor a los 5 (cinco) días, prorrogables por igual término y única vez, cuando la complejidad del caso lo justifique.

El informe de factibilidad será el único documento del proceso de cada trámite que se incorporará al expediente de obra, quedando bajo la forma de declaración jurada y responsabilidad del administrado, la coincidencia entre el contenido de los planos generales presentados para la obtención del permiso, con los ingresados para obtener cada una de las factibilidades que constan como referencia y anexo gráfico de las mismas.

1.3.2.3. **Documentación** *(Ord.13238/22)*

La documentación técnica exigida a los fines de la obtención de las autorizaciones y/o tramitaciones establecidas en el presente Capítulo, deberá llevar la firma de profesional responsable debidamente matriculado y habilitado, a cuyos efectos ésta deberá ser refrendada o validada digitalmente por el colegio profesional respectivo, según las leyes que reglamentan su ejercicio. Queda bajo exclusiva responsabilidad del profesional interviniente la deficiencia de la documentación presentada, ya sea que se encuentre incompleta, sea inexacta o contuviera datos falsos o erróneos.

1.3.2.4. **Cartel de obra** *(Ord.13238/22)*

Los profesionales intervinientes en la obra, proyectista, conductor o director técnico, tienen independientemente la obligación de exhibir con vista a la vía pública en forma conjunta o separada el cartel de obra. El formato, contenido y demás condiciones de los planos y de su carátula serán fijados por vía reglamentaria.”.

1.3.2.5 **Obras a ejecutar por etapas** *(Ord. 10281/00)*

La solicitud de obra a ejecutar por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en el artículo 1.3.2.2. Para la etapa de la obra a ejecutar inicialmente, el plano general en la escala conveniente con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

Para cada etapa se procederá como si cada una fuera obra nueva, en lo referente a permiso de edificación.

1.3.2.6 **Modificación de Planos de Proyectos en Ejecución** *(Ord. 10281/00)*

Si durante la ejecución de las obras, se produjeran modificaciones de lo establecido en el permiso de edificación, el propietario y el profesional responsable deberán gestionar un nuevo permiso de edificación de Proyecto en ejecución, cumplimentando nuevamente todo lo establecido en el punto 1.3.2.2. y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en la normativa municipal impositiva vigente, si correspondiere.

1.3.3. Revisión de datos presentados *(Ord.13238/22)*

En cualquier momento del trámite la Autoridad de Aplicación podrá requerir subsanaciones, aclaraciones y/o documentación que sea necesaria a los fines de dar continuidad a las actuaciones, siempre que no pueda ser obtenida por otros medios.

1.3.4 Permiso de Edificación *(Ord. 10281/00)*

En el caso de que, efectivamente surgiera de los datos de la carátula el cumplimiento de las normas vigentes, en el mismo momento se procederá a dejar constancia de ello en el plano y se otorgará Permiso de Edificación, bajo la responsabilidad del propietario y del profesional, quedando una copia de dicho plano en la Municipalidad de Córdoba, y otra será entregada al profesional.

1.3.5. Revisión *(Ord.13238/22)*

Obtenido el Permiso de Edificación o Permiso de Edificación Automático, la Autoridad de Aplicación se reserva el derecho a la revisión de la documentación presentada, así como a revocar automáticamente el permiso otorgado si se detectaran incumplimientos a las normas vigentes, notificando al solicitante. Si la obra se encontrara iniciada al momento de dicha revisión se procederá de acuerdo a lo previsto en la Sección 1.3.9 y se aplicarán las sanciones correspondientes.

1.3.6. Aviso de Avance de Obra *(Ord. 10281/00)*

El propietario y profesional/les responsables, deberán presentarse a la Autoridad de Aplicación, en el momento de la obra se determinará por vía reglamentaria, a fin de que se le otorgue un certificado de avance de obra. (Link de Planilla de Avance de Obra)

Reglamentado (Decreto 441/01)

A los fines de la aplicación de este requisito, las obras se clasificarán en:

a) Obra Tipo 1: comprende toda edificación que no se encuentre destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo las viviendas individuales o multiviviendas que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda, los pequeños comercios, o establecimientos de pequeña escala que no superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos.

b) Obra Tipo 2: comprende toda edificación cuyo destino sea el de multiviviendas con más de cuatro (4) unidades de vivienda, o construcciones con una superficie cubierta igual o mayor a los 250,00 m2. (doscientos cincuenta metros cuadrados), destinadas a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público, como edificios residenciales, sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

La clasificación precedente no es taxativa y la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda, previo informe de la Autoridad de Aplicación, podrá alterarla en situaciones especiales, de conformidad a las pautas de control y seguimiento de la normativa vigente en materia de construcción.

Será obligatorio para el Propietario y/o Profesional/es intervinientes en la construcción de Obras Tipo 1, solicitar con la debida anticipación una primera inspección de la misma al alcanzar el nivel de "Capa Aisladora".

Será obligatorio para el Propietario y/o Profesional/es intervinientes en la construcción de Obras Tipo 2, solicitar con la debida anticipación, la inspección de la misma al alcanzar los siguientes niveles:

a) Nivel de "Capa Aisladora". Para los casos de edificaciones sujetas a subdivisión bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, se deberá acreditar, además, si no se hubiese efectuado con anterioridad, el cumplimiento de la Ley de Prehorizontalidad N° 19.724 y sus modificatorias.

b) Terminada la construcción de la estructura portante del edificio.

1.3.7. Inspección de obra *(Ord.13238/22)*

Solicitado el avance de obra correspondiente, la Autoridad de Aplicación podrá efectuar la inspección a fin de verificar que la obra se esté realizando conforme al permiso otorgado y cumpliendo las medidas en materia de seguridad exigidas,de acuerdo a los parámetros que determine en cuanto a la complejidad de la misma, expidiéndose en un plazo que se fijará por vía reglamentaria, vencido el cual podrán continuarse los trabajos de obra. Así mismo podrá requerir documentación complementaria que acredite el avance de obra para autorizar la continuidad de las tareas, habiendo o no realizado la inspección.

1.3.7.1. *(Decreto 441/01)*

En las diferentes instancias de inspección, a realizar tanto para las obras Tipo 1 y Tipo 2, no será motivo de impedimento para la continuidad de los trabajos, cuando se detecten modificaciones con respecto al proyecto original propias de la naturaleza de un proceso de diseño y ajuste, que aún prosigue en las distintas etapas de la obra.

Estas modificaciones, no deberán contravenir normas de edificación, condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y/o salubridad, ni alterar en lo esencial el proyecto originalmente aprobado.

De acuerdo a la escala de las mismas, el propietario y profesional responsable, deberán presentar previo al otorgamiento del certificado final de obra, un plano conforme a obra, en los términos de lo establecido en el punto 1.3.2.2. y 1.3.2.3. de la Ordenanza Nº 10.281/00.

En caso de tratarse de modificaciones de mínima relevancia, tales como cambio de algunas aberturas, revestimientos o detalles menores, sin que contravengan normas de edificación, ni alteren superficies, el profesional responsable podrá solicitar el final de obra sin mas trámite que el de asentar dichas variantes en la solicitud.

1.3.8. **Certificados Final de Obra** *(Ord.13238/22)*

Una vez finalizadas las obras, en las condiciones previstas, los profesionales intervinientes y el propietario, solicitarán el Certificado Final de Obras correspondiente, a través del trámite digital dispuesto a este fin, presentando los planos que reflejen la realidad de la obra, conforme se determine por vía reglamentaria.

El Certificado Final de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de edificación de obras, y para la aprobación de los planos de propiedad horizontal cuando corresponda.

La Autoridad de Aplicación, en función de los grados de terminación o finalización de las construcciones, expedirá los Certificados de Obra que se detallan a continuación:

a. **Certificado Final de Obra:** Presentada en forma la solicitud, la Autoridad de Aplicación, previa inspección extenderá Certificado Final de Obra, cuando los trabajos estén completamente terminados y se hubieren cumplimentado con todos los requisitos y disposiciones normativas;
b. **Certificado Final de Obra Con Plazo:** Presentada en forma la solicitud, la Autoridad de Aplicación, previa inspección de obra, extenderá un Certificado Final de Obra con Plazo, con la posibilidad de ser sometido a propiedad horizontal, cuando los trabajos estén completamente concluidos, aunque faltaren sólo detalles para su terminación que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad de uso, siempre que no representen peligro para los habitantes de la unidad que se habilite, y que las unidades se encuentren de acuerdo a los planos aprobados, a las disposiciones de esta Ordenanza y otras normas en vigencia. La Autoridad de Aplicación otorgará el plazo de terminación en relación a las características de los detalles faltantes

c. **Certificado Final Parcial de Obra:** Presentada en forma la solicitud, en caso de que parte de la obra esté finalizada y constituya una unidad funcional, se encuentre en condiciones mínimas para ser habilitada, funcional para su uso, y que no represente peligro para los habitantes de la unidad que se

habilite, la Autoridad de Aplicación extenderá el Certificado Final Parcial de Obra.

La Autoridad de Aplicación podrá expedir Certificado Final Parcial de Obra cuando se trate de Obras a Ejecutar por etapas, en relación a las distintas etapas concluidas, a solicitud del interesado.

1.3.9. Paralización y Clausura de Obras *(Ord.13238/22)*

I. Paralización de Obras

Sin perjuicio de las penalidades específicas que correspondan por la índole de la irregularidad cometida, la Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que:

a. No tenga el Permiso o que, teniéndolo, no se ejecute de acuerdo al mismo, a las Ordenanzas, disposiciones vigentes y/o a las reglas del buen arte de construir;
b. No tenga responsable de la Dirección y/o Representación Técnica, sea por cambio de profesional o por cualquier otra circunstancia;
c. Tenga el plazo vencido para la regularización de infracciones detectadas o para efectuar correcciones, sin haber cumplimentado lo exigido;
d. Afecte, por cualquier circunstancia, la seguridad y/o salubridad pública, o la Autoridad de Aplicación determine por razones fundadas que genera un riesgo para terceros.

Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación, dejará sin efecto la suspensión.

II- Clausura

En caso de no acatarse la orden de paralización, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, la Autoridad de Aplicación podrá por decisión fundada disponer la Clausura de la Obra. Si se violare la clausura dispuesta, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la Autoridad de Aplicación dará inicio a las acciones que resulten pertinentes.

1.3.10 Obras realizadas sin autorización Municipal (Relevamiento) *(Ord. 10281/00)*

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con el Permiso de Edificación, deberán presentar para su aprobación plano de las obras o mejoras introducidas, adjuntando declaración jurada suscrita por el propietario y el profesional interviniente, en donde conste que los planos se encuentran conformes a las edificaciones ejecutadas, debiendo cumplimentar, además, lo establecido en el punto 1.3.2.2. para la aprobación de la documentación, y liquidar la respectiva alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en normativa impositiva vigente, si correspondiere.

1.3.10.1 Obras conforme a Ordenanza *(Ord. 10281/00)*

Presentada la solicitud en forma, si la obra cumpliera con todas las disposiciones en materia constructiva y urbanística vigentes a la fecha de su construcción, la Autoridad de Aplicación procederá a la aprobación de los planos.

1.3.10.2 Obras No conforme a Ordenanza *(Ord. 10281/00)*

a) Las obras que hayan sido ejecutadas contraviniendo normas de edificación, no podrán ser aprobadas, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención, por su naturaleza o magnitud, afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de

interés, o la seguridad o salubridad pública - a excepción de lo establecido en el inciso b) de este punto y serán notadas como “Obra Registrada”.

b) La Secretaría de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda, en base a informes técnicos del Organismo de Aplicación, podrá aprobar mediante resolución, aquellas obras en que la infracción cometida no sea de las contempladas en el apartado anterior.

c) La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación de esta Ordenanza o normas complementarias. La Autoridad de Aplicación, cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicables al caso.

1.3.10.2.1. **Obra Detectada** *(Ord.13238/22)*

En el caso que la Autoridad de Aplicación detectara una obra en construcción, cualquiera sea su avance, que no contara con la debida autorización, se emplazará al propietario y/o profesional/es intervinientes, a la regularización de la obra, debiendo cumplir con las etapas exigidas.

1.3.11 **Otras Autorizaciones** *(Ord. 10281/00)*

1.3.11.1 **Trabajos que requieren Aviso de Iniciación** *(Ord. 10281/00)*

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

Trabajos que no requieren permiso de Edificación ni Aviso de obras *(Ord. 10281/00) (Ord.11190/06) (Ord.11202/07)*

1.3.11.2

Para realizar los trabajos de mantenimiento no será necesario solicitar Permiso ni dar Aviso de Obra, salvo aquellos señalados en el punto anterior y los que se ejecutarán en edificaciones sujetas a la Ordenanza Nº 8248 y modificatorias - Preservación del Patrimonio -. Entiéndase por trabajos de mantenimiento, todos aquellos que implican la preservación física de o edificado.

1.3.11.3 **Permiso de Demolición** *(Ord. 10281/00)*

Toda obra de demolición total o parcial deberá solicitar autorización de acuerdo a lo establecido por Ordenanza Nº 7084/80 y complementarias. (Link de Solicitud de Demolición Total)

1.3.11.4. Emergencias *(Ord.13238/22)*

Cuando en obras existentes, por razones de seguridad deban realizarse trabajos de emergencia, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse a la Autoridad de Aplicación, dentro del término de dos (2) días hábiles de iniciadas, mediante nota suscrita por el profesional habilitado, quien deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad que no tiene otro motivo que la reparación de los daños.

El profesional interviniente deberá presentar un relevamiento documental de las tareas realizadas, demostrando la veracidad de la emergencia, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación solicitar ampliación de documental probatoria, conforme al procedimiento que se determine en la reglamentación.

1.3.12 Inexactitud de los documentos exigidos *(Ord. 10281/00)*

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

1.3.13 Obligación de conservar la documentación aprobada *(Ord. 10281/00)*

La Municipalidad, luego de asentadas catastralmente las mejoras introducidas tras la certificación Final de Obra, en los casos correspondientes, mantendrá archivada la totalidad o parte de la documentación presentada en forma gráfica o informática con la finalidad de garantizar y mantener actualizado un Registro del Patrimonio Edilicio de la Ciudad de Córdoba.

No obstante, lo anteriormente establecido, el o los propietarios estarán obligados a tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de las normas vigentes.

1.3.13.1. *(Dec. 441/01)*

En todos los casos, cuando la obra se encuentre habitada, o en condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad, la Municipalidad asentará catastralmente las mejoras introducidas, sin que sea necesario para ello la instancia del Certificado de Final de Obra.

Esta incorporación además se realizará progresivamente en gestión de oficio y retroactivo a las edificaciones que fueran aprobadas a partir del año 1996 como obras ya construidas.

1.3.14. Demolición *(Ord.13238/22)*

La Secretaría de Desarrollo Urbano, o la que en el futuro la reemplace, previo informe de la Autoridad de Aplicación, podrá ordenar la demolición conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, en aquellos casos en que dada la gravedad de la infracción cometida de las del tipo contempladas en la Sección 1.3.10.2., inc. a), de la presente Ordenanza, resulte técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes.

1.3.15 *(Ord. 10281/00)*

La Secretaría de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda, previo informe de los organismos competentes podrá autorizar la aprobación de aquellos proyectos que excedan los límites permitidos por la presente normativa, cuando, por sus circunstancias particulares resultensuperadores de los límites que la misma prescribe y no afecten el Dominio, la Seguridad o Salubridad Pública.

1.4 DE LA RESPONSABILIDAD *(Ord. 10281/00) (Ord.13238/22)*

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

También serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a las funciones que les correspondan, y de conformidad a las constancias que obren ante la Autoridad de Aplicación.

1.4.1. Profesionales *(Ord.13238/22)*

Toda obra que requiera Permiso de Edificación deberá tener como responsables tanto de su concepción intelectual, como de su concreción material a profesionales matriculados. Las tramitaciones que se realicen ante la Autoridad de Aplicación serán realizadas por profesionales matriculados en los respectivos colegios con jurisdicción en la Provincia de Córdoba, o con la certificación del colegio de la jurisdicción en la que se encuentre inscripto, conforme las incumbencias determinadas para cada profesión.

Las exigencias establecidas para los profesionales en la presente Ordenanza, no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión.

1.4.1.1. Cambio y/o Renuncia de Profesionales *(Ord.13238/22)*

El Director o el Responsable Técnico de una obra, podrán renunciar a ésta, debiendo notificar a la Autoridad de Aplicación a través del trámite previsto para el avance de obra, lo que dará curso a una inspección de la que resultará la determinación del porcentaje de avance al momento de la baja del profesional. Con el informe resultante de la inspección se deberá solicitar la baja ante el colegio profesional correspondiente, y ésta deberá coincidir con el porcentaje de avance de obra presentado. En estos casos se paralizarán los trabajos hasta tanto sea aceptado el Director Técnico o responsable que se proponga en su reemplazo, el que deberá presentar el alta del colegio profesional correspondiente, junto con la documentación autorizada de la obra que tenga en su poder para regularizar la situación administrativa.”.

1.5 INSPECCIONES *(Ord. 9387/95)*

1.5.1 Significado de las Inspecciones *(Ord. 9387/95)*

La inspección municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos.

La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes.

La Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

1.5.2 De las constancias de las Inspecciones *(Ord. 9387/95)*

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, como así también de las anormalidades verificadas.

1.5.3 Obligación de permitir las Inspecciones *(Ord. 9387/95)*

Todo propietario está obligado a permitir el libre acceso a su propiedad a los fines de que los inspectores puedan verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza.

1.5.4 Existencia de Documentación en obra *(Ord. 9387/95) (Ord. 12041/12)*

En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector o autoridad municipal competente la totalidad de la documentación aprobada.

Igualmente en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicando nombre y función de los profesionales intervinientes y la fecha y número de Resolución de aprobación del proyecto".

1.5.5 Obligación del propietario de conservar la documentación aprobada *(Ord. 9387/95)*

La Municipalidad, luego de asentada catastralmente la mejora introducida tras la certificación final de obra, no se obliga a mantener archivada la documentación presentada.

El propietario deberá tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de esta Ordenanza.

1.6 PENALIDADES *(Ord.10354/00)*

Sin perjuicio de las medidas previstas en el punto 1.3.10.2. inc c), se establecen las siguientes penalidades:

1.6.1. De la Demolición *(Ord.13238/22)*

La Secretaría de Desarrollo Urbano, o la que en el futuro la reemplace, podrá ordenar la demolición de toda obra que haya sido realizada en contravención a la normativa vigente, otorgando un plazo para ello, con notificación a los responsables. Cumplido el plazo, sin que el propietario haya efectuado la demolición dispuesta, podrá ser realizada por la administración a costa y cargo del propietario.

1.6.1 De las multas *(Ord.10354/00)*

La Autoridad de Aplicación elevará a la Autoridad Competente - Tribunal Administrativo de Faltas - las actas de infracción que hubiera realizado, para la aplicación de las multas que pudieran corresponder, según lo establecido en el Código de Faltas. La resolución adoptada por el Tribunal Municipal de Faltas, deberá ser notificada a su vez, a la Autoridad de Aplicación.

1.6.3 Otras penalidades *(Ord.10354/00) (12041/12)*

Además de las multas previstas, la Autoridad de Aplicación, en caso de constatarse las infracciones, podrá:

a) Imponer apercibimientos al propietario, profesional o constructor.

b) Promover sanción ética ante el Colegio Profesional.

c) Inhabilitar por un periodo de hasta un (1) año a realizar tramitaciones como profesionales ante la Municipalidad de Córdoba.

1.6.3.1. Aplicación de multas *(Ord.11131/06)*

Las multas serán fijadas conforme a la escala establecida en el Código Municipal de Faltas vigente para los distintos tipos de faltas allí determinadas.

1.6.3.2 Promoción de sanción ética *(Ord.10354/00)*

En caso de que el o los profesional/es municipal/es vigente/s, para los distintos tipos de faltas allí determinadas ocultando información o falseando datos con el fin de obtener la autorizacióno permiso correspondiente, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderla Municipalidad enviará de oficio los antecedentes del caso al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere, a sus efectos.

1.7 REGISTROS *(Ord. 10281/00)*

1.7.1 De Obras Registradas *(Ord. 10281/00)*

La Autoridad de Aplicación deberá llevar un registro actualizado de las Obras Registradas, conforme lo dispuesto en el Punto 1.3.10.2. inc a) de la presente, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

1.7.2 De Obras Aprobadas por Resolución *(Ord. 10281/00)*

La Autoridad de Aplicación deberá elevar un registro actualizado de las Obras Aprobadas por Resolución, conforme a lo dispuesto en el punto 1.3.10.2. inc. b) de la presente, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducarán automáticamente a los noventa (90) días corridos desde su entrada en vigencia, si en el plazo establecido no se solicitara el permiso de edificación del proyecto de obra en cuestión.

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables tendrán un plazo máximo de sesenta (60) días de notificados para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo se dispondrá la baja del expediente iniciado.

1.8 DISPOSICIONES TRANSITORIAS *(Ord.9812/97)*

1.8.1 Visaciones Previas Aprobadas *(Ord.9812/97)*

Las visaciones previas, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducarán automáticamente a los ciento ochenta (180) días corridos desde su entrada en vigencia, si en el plazo establecido no se solicitara la aprobación de planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación, se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables, tendrán un plazo máximo de noventa (90) días de notificados, para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del Expediente iniciado.

1.8.2 Proyectos Aprobados *(Ord.9812/97)*

Los proyectos con planos definitivos, aprobados dentro del término fijado en el punto anterior o antes de la vigencia de la presente, contarán con un plazo de doce (12) meses desde tal aprobación o dicha entrada en vigencia, para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el 50% de los trabajos completos de cimentación, de lo cual se dejará constancia por medio de una declaración jurada suscrita por el profesional interviniente yel propietario. Asimismo, se fija como plazo máximo de finalización de obra el de diez (10) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, de conformidad a lo dispuesto por la presente Ordenanza

CAPÍTULO SEGUNDO

2 NORMAS VOLUMÉTRICAS Y LÍNEAS *(Ord.9387/95)*

2.1 LÍNEAS *(Ord.9387/95)*

2.1.1 Línea de Edificación en vereda *(Ord.9387/95)*

En calles con veredas menores a 2,50 (dos con cincuenta) metros establézcase la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse, de retirar su Línea de Edificación a un mínimo de 2,50 (dos con cincuenta) metros a partir del cordón de la vereda, destinándose el espacio comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación para el ensanche de la vereda

Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente la Dirección de Obras Viales, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano, otorgará un "Certificado de cordón de vereda".

En todas aquellas vías peatonales que no cuenten con cordón de vereda, ubicadas en el sector correspondiente al Área Central, el retiro obligatorio de la Línea de Edificación será de 1,00 (un) metro, a contar de la actual Línea Municipal.

Este espacio de uso público y restricción de la propiedad, debe ser respetado solamente en planta baja desde el nivel de la vereda hasta 2.70 (dos con setenta) metros de altura, por debajo de este nivel y por arriba de esta altura, el propietario podrá recuperar el terreno hasta la LíneaMunicipal, pudiendo sobresalir de esta Línea con los elementos permitidos por esta Ordenanza en 2.3.4. La estructura resistente también tendrá este retiro. (Gráficos 2.1.1. a y b).

El valor del retiro consignado es el mínimo, salvo en los casos particulares determinadospor normas específicas y aquellos que estén encuadrados por la Ordenanza N° 8248/87 de Preservación de Bienes considerados de Patrimonio Cultural no anulándose por ello las veredas que tengan un ancho mayor.

En obras existentes no podrán ejecutarse modificaciones de fachadas y otros trabajos que requieren permiso de edificación en la zona afectada por ensanche de vereda, sin cumplir con esta condición y sin desplazar la construcción a la nueva Línea Edificación, pudiendo en este caso dejar, en la actualmente existente los elementos constitutivos de la estructura resistente.

Este retiro podrá aplicarse en cada unidad locativa. Si las modificaciones o ampliaciones se realizaren en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de tal manera que sea posible demoler en el futuro la zona de ensanche. En este espacio no podrán materializarse las medianeras de edificios nuevos; asimismo, en el caso de las medianeras existentes éstas deberán obligatoriamente demolerse al producirse el retiro por renovación de ambos colindantes.

No obstante y dada las características estructurales, de diseño, etc., de cada edificio, las condiciones a cumplimentar, podrán variar según estudios particularizados y con la intervención de la Comisión de Normas Urbanísticas, que dictaminará para cada caso. (Gráficos 2.1.1. a y b).



Gráfico 2.1.1.a

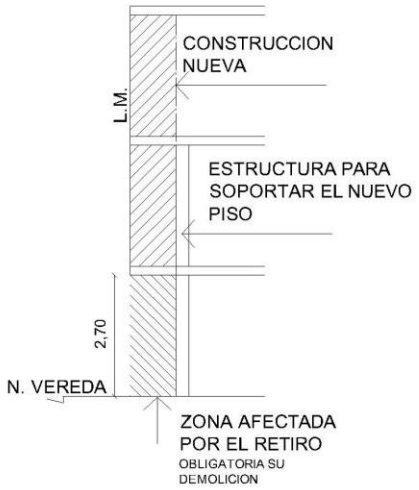


Gráfico 2.1.1.b

Reglamentado (Decreto 463/96)

2.1.1 Líneas de edificación en vereda: en toda la calle o pasaje de hasta 9,00 m. de ancho, se le eximirá de la obligación de materializar vereda, teniendo el carácter de vehicular restringido, manteniendo la Línea Municipal. Para casos particulares la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo resolverá previa consulta a los organismos que estime correspondan.

2.1.2 **Construcciones por debajo del nivel del terreno** *(Ord.9387/95)*

Se permitirá construir hasta la Línea Municipal por debajo del nivel del terreno en los siguientes casos:

a) En las veredas entre Línea Municipal y Línea de Edificación en planta baja (Gráfico 2.1.1. a).

b) En el triángulo de ochavas reglamentarias.

c) En la superficie del predio afectado por el Centro de Manzana, siempre que cumpla con el Art. 32° de la Ordenanza N° 8256/86 y el Art. 10° de la Ordenanza N° 8057/85.

2.1.3 **Retiros de Línea de Edificación** *(Ord.9387/95)*

Los retiros de Línea de Edificación de frente, laterales o de fondo, fijados por Decreto Ordenanza N° 673/62, por otras Ordenanzas especiales y/o instrumentos legales aprobatorios de urbanizaciones, conservarán su vigencia, salvo aquellos que expresamente se modifiquen por la presente.

2.1.3.1 *(Ord.9387/95)*

La superficie de dichos retiros no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros o cornisas, de acuerdo a lo establecido en el punto 2.3.4. de la presente Ordenanza. Por tratarse de un traslado de Línea de Edificación dentro del mismo predio, los cuerpos salientes, balcones, etc., podrán llegar hasta 0,15 (cero coma quince) metros de la línea divisoria de la propiedad, pero no podrán cubrir más de 1,20 m (un metro veinte) del jardín. (Gráfico 2.1.3.1.).

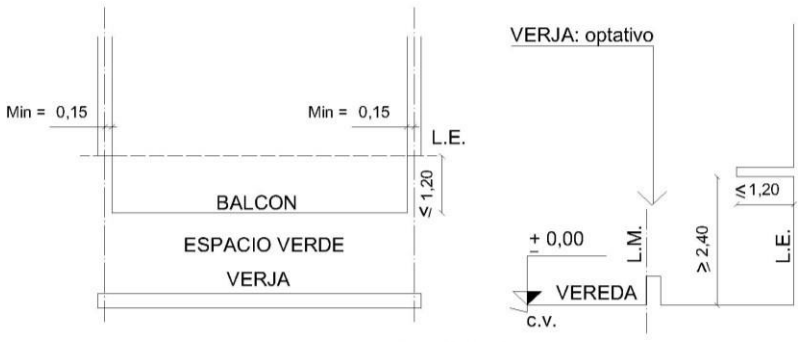


Gráfico 2.1.3.1.

Reglamentado (Decreto 463/96)

La expresión "salientes" utilizada en el Código de edificación incluye a cuerpos cerrados, que disten 2,40 m. del nivel natural del terreno sobre Línea de Edificación. Estos cuerpos cerrados se regirán según lo dispuesto por el Artículo 22º de la Ordenanza Nº 8057/85, en el área que ésta regula.

En los retiros de frente obligatorio, se podrán construir pérgolas o entramados con apoyos puntuales en el terreno en un ancho no mayor de 2,00 m.

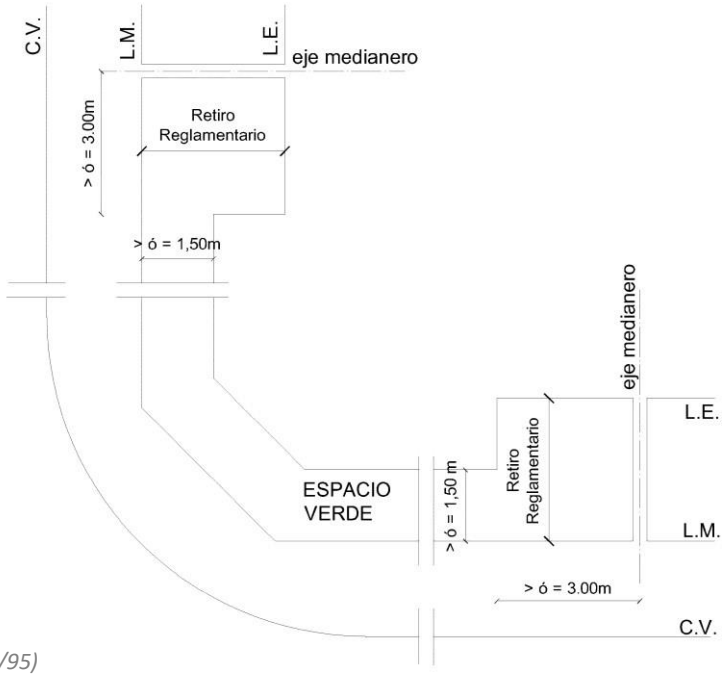
En el caso de existir retiro obligatorio lateral o de fondo, podrán ser cubiertos sólo con pérgolas o entramados, además de lo previsto en la normativa vigente.

2.1.3.2 *(Ord.11131/06)*

La aplicación del retiro de frente no podrá reducir la superficie disponible para edificación, a menos de ciento treinta metros cuadrados (130 m2.) o tomar más del veinticinco por ciento (25 %) de la superficie del terreno.

La forma de distribuir esta reducción, se ajustará a las siguientes condiciones para lotes en esquina: se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 (tres) metros de los ejes medianeros, la superficie restante hasta llegar al 25% (veinticinco por ciento) del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a retiro de frente no pudiendo ser menor de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) la dimensión de espacio verde medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal, sobre esta Zona no se admitirá saliente mayor a cero metro treinta centímetros (0,30 m) de ancho. (Gráfico 2.1.3.2.).

Gráfico 2.1.3.2.



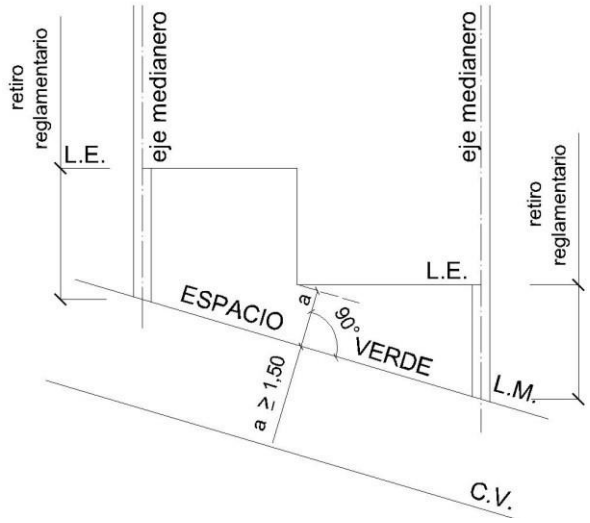
2.1.3.3 *(Ord.9387/95)*

El retiro reglamentario hasta 3,00 (tres) metros del eje medianero, será obligatorio aunque queden menos de 130,00 m2 (ciento treinta metros cuadrados) de superficie disponible o se tome más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del lote.

2.1.3.4 *(Ord.9387/95)*

Cuando los ejes medianeros no sean perpendiculares a la Línea Municipal podrá dejarse el espacio verde en forma compensada (a fin de evitar la falsa escuadra) no pudiendo ser su dimensión menor de 1,50 m (uno con cincuenta metros) medido en sentido perpendicular a la Línea Municipal y debiendo respetarse siempre el retiro reglamentario sobre los ejes medianeros. (Gráfico 2.1.3.4.).

Gráfico 2.1.3.4.



2.1.3.5 *(Ord.9387/95)*

En los lotes en esquina sobre una calle de la Red Vial Principal definida por normas vigentes, se exigirá el retiro reglamentario sobre todo el frente del lote pudiendo compensarse sobre la otra calle, a efectos de no superar el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total del lote.

En casos de esquinas sobre dos calles de la Red Vial Principal podrá compensarse sobre una de ellas a juicio de la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, de acuerdo a la importancia de las mismas y de las características de la edificación en la zona.

2.1.3.6 *(Ord.9387/95)*

En el caso específico del trazado aprobado por Decreto-Ordenanza 9990 el Retiro mínimo será de 3 (tres) metros. (Barrio Marqués de Sobremonte).

2.1.3.7 *(Ord.9387/95)*

En el caso específico del Barrio La France, las parcelas comprendidas entre las arterias Bv. Los Granaderos al sur, calle Concepción del Bermejo al oeste, vías del Ferrocarril Gral. Belgrano al norte y Av. Monseñor Pablo Cabrera al este no será obligatorio el retiro de líneas de edificación establecido por la Ordenanza 4935 (Espacio Verde).

2.1.3.8 *(Ord.9387/95)*

En todos los casos la superficie de los retiros de Línea de Edificación sólo podrá ser cubiertos con estructuras sin cerramientos laterales en 3 (tres) metros sobre la línea municipal yen 6 (seis) metros de profundidad con cubre coches en viviendas residenciales existentes al momento de la reglamentación del presente Código y que no cuenten con cochera.

2.1.4 **De las Ochavas** *(Ord.9387/95)*

- En los predios de esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava.

- La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9,00 (nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente, la Dirección de Obras Viales otorgará gratuitamente un "Certificado del cordón de la vereda". (Gráfico 2.1.4. a, b y d).

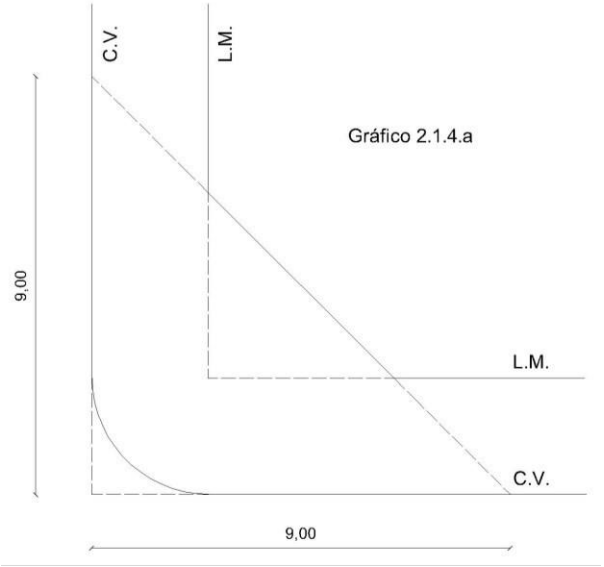


Gráfico 2.1.4.a

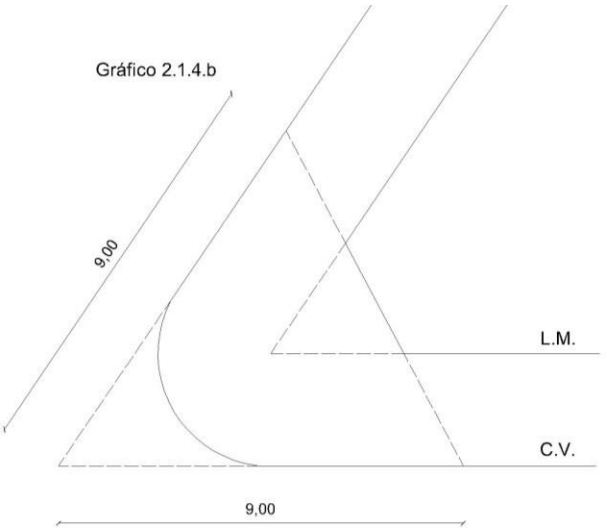


Gráfico 2.1.4.b

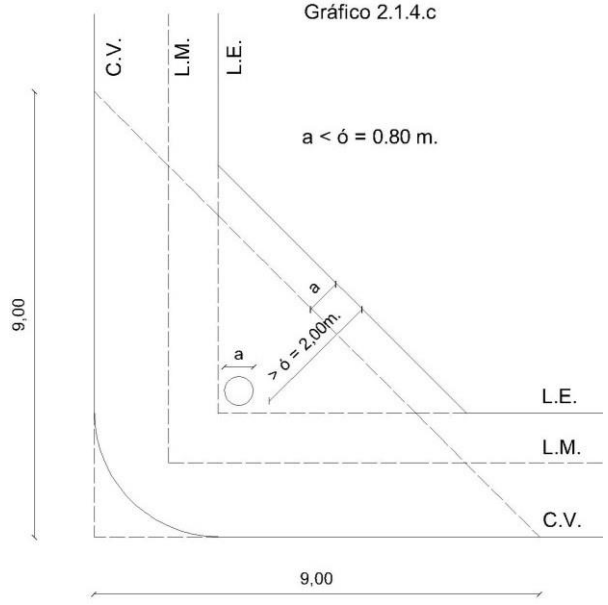


Gráfico 2.1.4.c

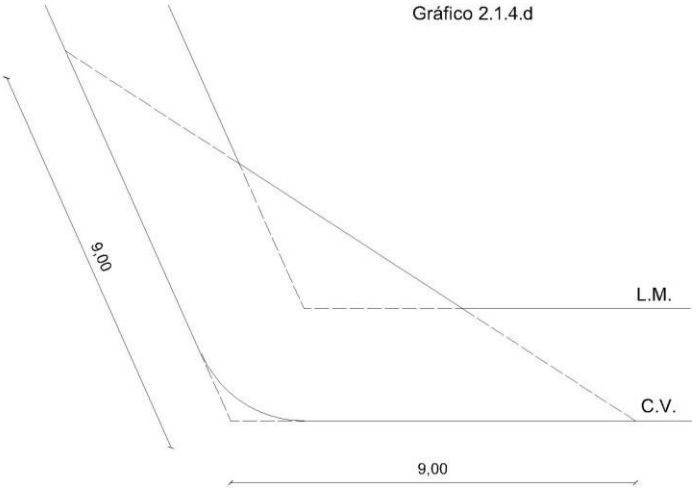


Gráfico 2.1.4.d

- Por fuera de la línea de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

- Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que (Gráfico 2.1.4.c):

a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 (cero coma ochenta) metros de diámetro máximo hasta 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el suelo.

b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las "líneas de edificación" y la "línea de ochava".

c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.

d) La fachada sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna.

- No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.

- En caso de la intersección entre calle vehicular y pasaje peatonal, no es obligatoria la realización de ochava. En el caso de las calles peatonales comprendidas en el Área Central, se deberá respetar la obligación de materializar la ochava.

Reglamentado (Decreto 463/96)

Cuando una Línea divisoria entre predios intercepte una línea de ochava, la traza de este debe respetarse en cada predio.

No se podrá volar por fuera de la línea de ochava hasta la prolongación de las dos Líneas Municipales cuando la intersección de éstas diste menos de 0,70 m. de la línea del cordón de la vereda.

En zona de ochava en ningún caso podrá haber ingreso de vehículos.

2.2 CERCAS Y VEREDAS *(Ord.9387/95)*

2.2.1 Normas Generales *(Ord.9387/95)*

- En toda propiedad baldía o edificada con frente a la vía pública, es obligatoria la construcciónу conservación de cerramiento de frente, si no hubiera fachada, y la vereda, de acuerdo a lo especificado en la presente Ordenanza.

- En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción, será obligatorio preservar un área destinada al tránsito de peatones, durante la ejecución de trabajos de construcción o demolición de obras según se especifica en el Capítulo "Normas de Seguridad".

2.2.2 Cercas *(Ord.9387/95)*

2.2.2.1 Cerramientos al Frente *(Ord.9387/95)*

a) Los cerramientos al frente en lotes baldíos, se regirán por las disposiciones de la Ordenanza N° 8116/85 y demás normas específicas en la misma.

b) Cuando se trate de un lote en esquina se deberá ejecutar la ochava conforme a disposiciones del punto 2.1.4.

c) Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio deberá materializar la Línea Municipal con cambio de material del solado o con una cerca de una altura máxima de 0,70 (cero coma setenta) metros sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura sólo se podrán colocar

cerramientos transparentes, tales como verjas, alambres tejidos, etc. de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.

Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 (cero sesenta) metros en el sentido de la Línea Municipal y una altura máxima de 2,00 (dos metros sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de un tercio (1 / 3) de la superficie total a cerrar por sobre 0,70 (cero coma setenta) metros de nivel de vereda. Quedan expresamente prohibidos, por encima de los 0,70 (cero coma setenta) metros de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería,chapas, madera, etc. (Gráfico 2.2.2.1.).

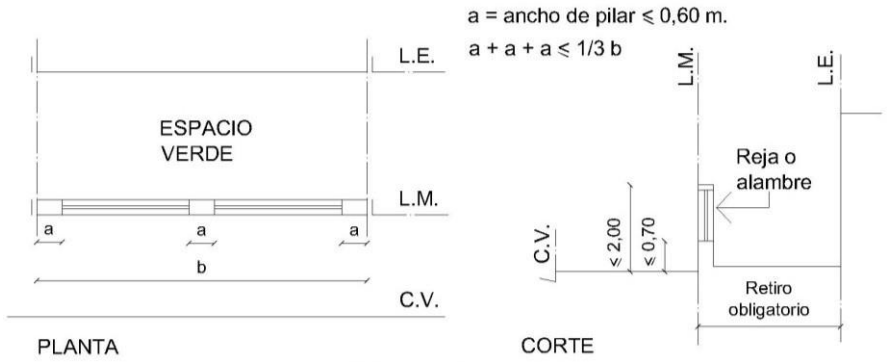


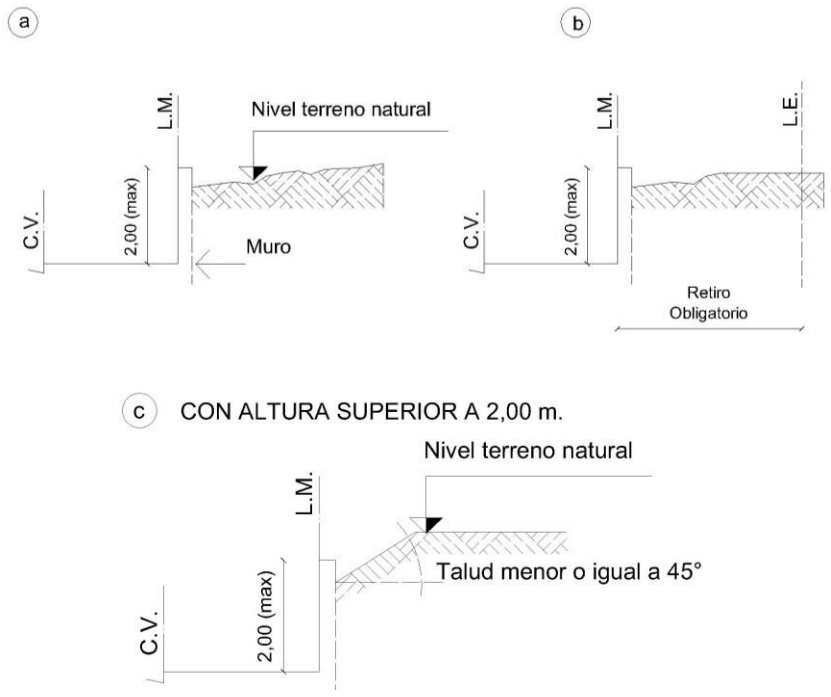
Gráfico 2.2.2.1.

2.2.2.2 Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados *(Ord.9387/95)*

En aquellos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrán ejecutarse un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de vereda, el que actuará como muro de contención (Gráfico 2.2.2.2. a y b).

En caso que el terreno esté sobre elevado con respecto a nivel de la vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará el muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2.00 (dos) metros, que sólo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio. (Gráfico 2.2.2.2. c).

Gráfico 2.2.2.2.



2.2.2.3 **Paredes divisorias** *(Ord.9387/95)*

Las paredes divisorias entre propiedades deberán tener una altura mínima de 2,00 (dos) metros medidos sobre el nivel del solado o territorio natural, más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria.

2.2.2.4 **Paredes divisorias entre jardines obligatorios al frente** *(Ord.9387/95)*

Se regirán por lo fijado en 2.2.2.1. "c".

2.2.3 **Veredas** *(Ord.9387/95)*

2.2.3.1 **Materiales** *(Ord.9387/95)*

En lotes edificados la ejecución de las veredas se efectuará con materiales y formas constructivas que variarán según el tipo de zona de la ciudad a que pertenezcan de acuerdo a lo que se establezca por vía reglamentaria.

Las veredas en lotes baldíos se regirán por las disposiciones de la Ordenanza N° 8116/85 y demás normas específicas en la materia.

2.2.3.1.1 Terrenos baldíos y obras en construcción (Decreto 463/96)

a) Cuando la vereda a ejecutarse sobre calle pavimentada o sin pavimentar pero con cordón cuneta y cuando el lote esté baldío o en construcción, deberá ejecutarse contrapiso de hormigón pobre de 7 cm. de espesor, con una capa de 2 cm. de mortero de cemento alisado de fratás.

Si el lote es edificado, deben respetarse las condiciones del Código.

b) Cuando la vereda sea sobre calle de tierra, sin cordón cuneta o pavimentada con banquinas y sin cordón, deberá estar a una cota de + de 0.20 m. sobre el nivel de calle en su borde. Tendrá una pendiente de 2 % hacia la calle, debiendo ejecutarse un cordón de ladrillo u hormigón para contención del árido (granza, cerámico partido, ladrillo molido, arena, similares), o cualquiera de los indicados para terrenos edificados según apartado 2.2.3.1.2. de la presente que se deberá aplicar como terminación. En el caso de optarse por su lado de ancho reducido, el cordón se trasladará al borde del sector tratado con árido (gráfico 3).

2.2.3.1.2. Terrenos edificados (Decreto 463/96)

Los tipos de materiales a emplear, según zona, serán los siguientes:

a) De mosaicos calcáreos de 0,15 por 0,15 biselados en todo su perímetro con una hipotenusa tal que el cateto horizontal sea de 6 mm. y el vertical de 4mm. Los mosaicos serán de gris natural, con un espesor de pastina no menor de 3 mm. Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelos al cordón de la calzada.

b) De mosaicos calcáreos tipo vainilla o, en panes, con un espesor de pastina no menor a 3 mm.

c) De losetas de hormigón. Las juntas serán normales y paralelas al cordón de la calzada.

d) De losetas de grancilla lavada. Las juntas serán normales y paralelas al cordón de la calzada.

e) De granza lavada "in situ".

f) De piedra laja cortada con juntas paralelas y normales al cordón de la calzada.

g) De piedra de granito sin pulir. Con juntas normales y paralelas al cordón de la calzada.

h) De ladrillos con juntas normales y paralelas al cordón de la calzada.

i) De firme natural con recubrimiento de suelo y arena.

2.2.3.1.3 *(Decreto 463/96)*

En el Área Central, delimitada por la Ordenanza Nº 8057/85 se construirán aceras son solado del tipo a).

2.2.3.1.4 *(Decreto 463/96)*

En las Zonas designadas como A, B, C1, C2 y D delimitadas por Ordenanza Nº 8256/86 se construirán aceras con solado del tipo a) o b).

2.2.3.1.5 *(Decreto 463/96)*

Se permitirá la construcción de aceras del tipo y en las zonas designadas como M y N en la Ordenanza Nº 8256/86.

2.2.3.1.6 *(Decreto 463/96)*

En el resto del Ejido Municipal se construirán aceras con cualquiera de los tipos definidos.

2.2.3.1.7 *(Decreto 463/96)*

La Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo de la Municipalidad se reserva el derecho de exigir la construcción de veredas tipo c y d en las calles, avenidas, bulevares o lugares públicos que crea conveniente.

2.2.3.1.8 *(Decreto 463/96)*

Situaciones especiales.

Veredas en zonas con reglamentaciones especiales.

a) En aquellos casos de conjuntos edilicios totalmente rodeados de calles y siempre que la magnitud y escala del conjunto lo justifique, se podrá adoptar otro tipo de vereda con distintas dimensiones de baldosas o con solados de ancho reducido (punto 2.2.3.1.9 de la presente) quedando cada caso en particular a consideración de la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo.

b) En aquellos casos que por condiciones de preservación de sitios o edificio componentes del Patrimonio Cultural así como necesidad de preservar condiciones paisajísticas especiales, podrán definirse tipos especiales de solado particular en base a informe de Dirección de Patrimonio Cultural, Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Espacios Verdes si correspondiere.

2.2.3.1.9 *(Decreto 463/96)*

Veredas con solado de ancho reducido. En las zonas definidas como "E" a "H", por Ordenanza Nº 8256/86 se permitirá reducir el ancho del solado bajo las siguientes condiciones:

a) El solado deberá tener un ancho mínimo de 1.20 metros.

b) La parte de vereda no pavimentada y al mismo nivel, deberá ser cubierta de césped y decoraciones florales.

c) Coincidentes con los accesos a la edificación, el solado alcanzará el cordón de la calzada en un ancho no menor de 1.20 metros. Cuando el acceso sea para vehículos, el ancho del solado será, por lo menos, equivalente al ancho de la entrada.

d) En las esquinas el solado cubrirá la superficie delimitada por las perpendiculares a la Líneas Municipales en su encuentro con la Línea de Ochava (gráfico nº 4).

GRAFICO Nº 3

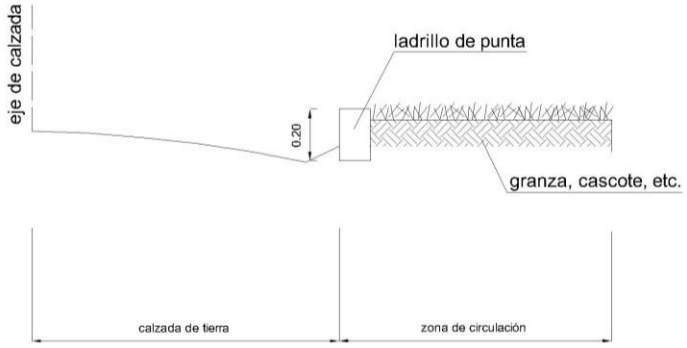
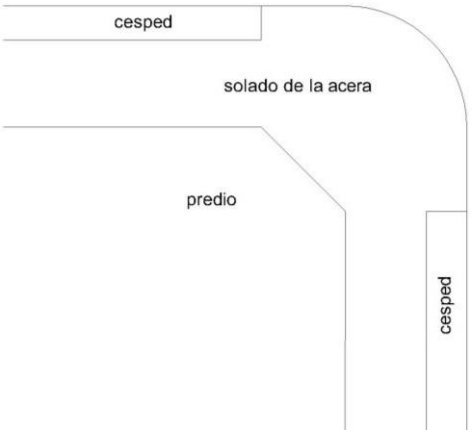


GRAFICO Nº 4



2.2.3.1.10 Rampas para discapacitados *(Decreto 463/96)*

En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas, con las siguientes dimensiones: ancho mínimo 0,90 m; pendiente máxima de 12 %, pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. de altura máxima entre calzada y rampa. El solado será antideslizante (gráfico Nº 3).

Estas rampas deberán llevar en todo su perímetro un ancho de 0,50 (gráfico 5-6) un solado especial.

Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada (gráfico Nº 6).

Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.

En caso de adaptaciones de veredas existentes o en caso de que por sus características dimensionales no pueda aplicarse lo anterior se ejecutarán de acuerdo a lo establecido en gráfico nº 7.

GRAFICO Nº 5

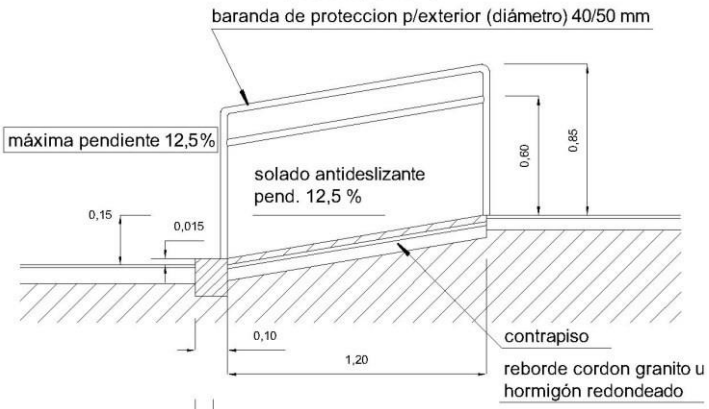
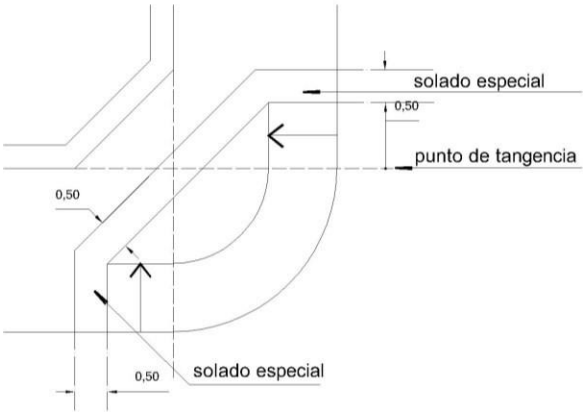


GRAFICO Nº 6



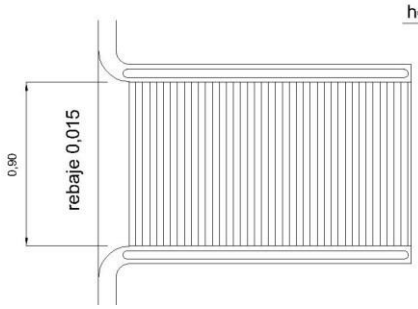
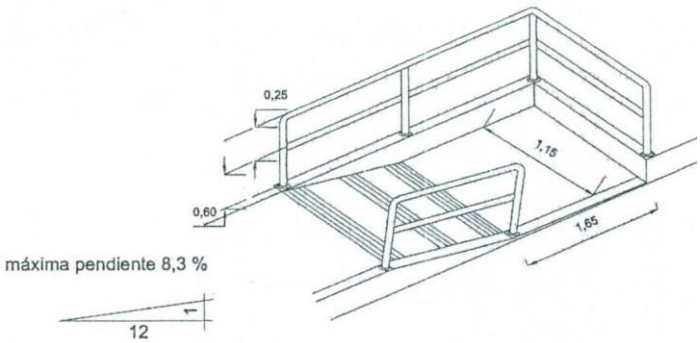
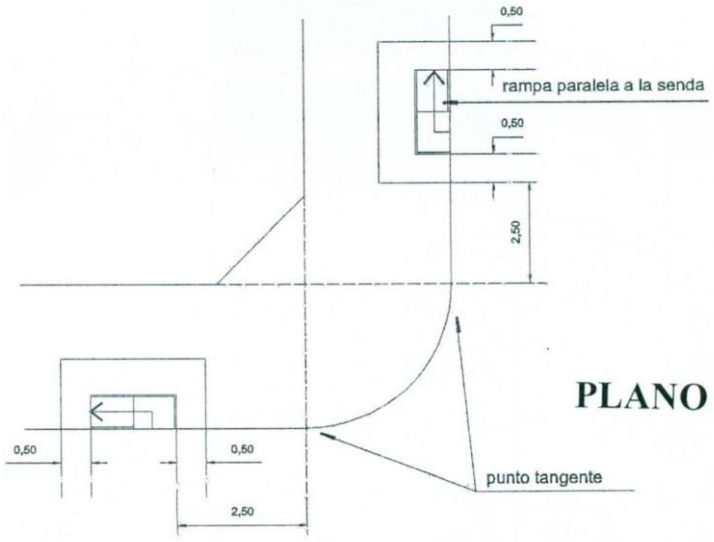


GRAFICO Nº 7





PLANO 13

2.2.3.2 **Cotas de nivel** *(Ord.9387/95)*

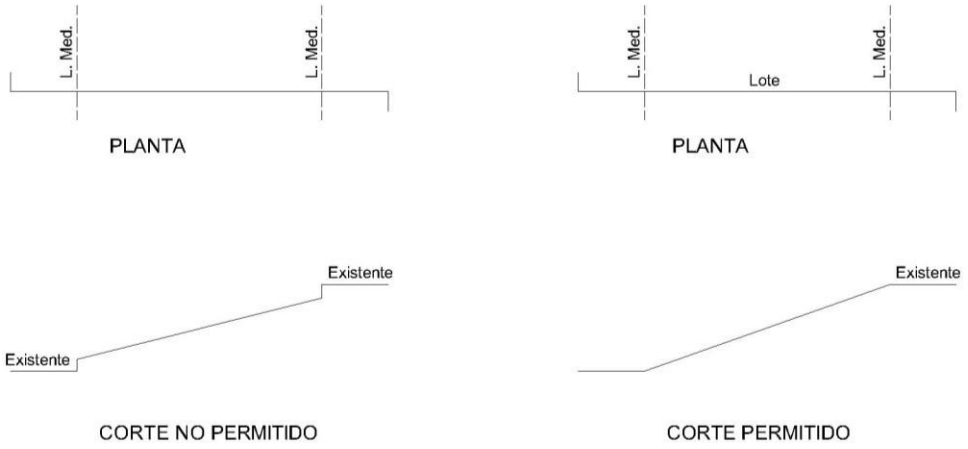
Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Dirección de Obras Viales, la correspondiente cota del nivel de cordón de vereda. (Gráfico 2.2.3.2.).

Gráfico 2.2.3.2



2.2.3.3 **Continuidad** *(Ord.9387/95)*

Las veredas de lotes consecutivos no formarán de ninguna manera dientes y/o resaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales y cuando a juicio de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo fuere necesario (Gráfico 2.2.3.3.).



2.2.3.4 **Pendiente** *(Ord.9387/95)*

Las veredas tendrán una pendiente de 1,5% (uno coma cinco por ciento) en sentido normal al cordón de la misma.

2.2.3.5 **Mantenimiento** *(Ord.9387/95) - (Ord.12787)*

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos municipales competentes, se hará exigible su inmediata reparación.

En aquellas zonas objeto de intervenciones especiales de renovación del espacio público, en caso de deterioro de la vereda en la que sea necesario el recambio del solado, el mismo se deberá realizar respetando el tipo de material existente.

2.2.3.6 **Arbolado** *(Ord.9387/95)*

Se regirá por las disposiciones de la Ordenanza N° 7000/69 y Decreto Reglamentario de la misma, siendo el control competencia de la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Sueloy Dirección de Espacios Verdes.

2.3 SUPERFICIE EDIFICABLE *(Ord.9387/95)*

2.3.1 **Planos Límites** *(Ord.9387/95)*

Los planos límites permitidos para la edificación serán los que resulten de aplicar las disposiciones de Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y Factor de Ocupación Total (F.O.T.), alturas, retiros y/o perfiles para cada caso, según lo establecen las normas de ocupación del suelo en vigencia (Ordenanza N° 8057/85 y 8256/86).

Reglamentado (Decreto 463/96)

La Dirección de Planeamiento Urbano fijará en cada caso la "Cota del Predio" en lotes irregulares con pendientes del 20% o más.

2.3.2 **Altura de Fachadas** *(Ord.9387/95)*

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites permitidos por normas en vigencia. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, salvo cuando dichas normas así lo impusieren, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

Las alturas máximas y mínimas (totales y parciales) en fachadas, se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor del 10% (diez por ciento). Cuando esta pendiente sea mayor las alturas de fachadas podrán compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas, en los ejes medianeros.

En caso de lotes con frentes a dos calles con diferentes niveles cada una de las alturas establecidas se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad del lote.

Para situaciones no contempladas resolverán en cada caso la Dirección Control de ObrasPrivadas y Uso del Suelo en consulta con la Comisión de Normas Urbanísticas.

Reglamentado (Decreto 463/96)

En el caso de lotes esquina afectados por dos zonas distintas de la Ordenanza Nº 8256/86 se regulará por lo dispuesto por el Art. 7º Inc. c de la mencionada Ordenanza.

El F.O.T y el F.O.S. correspondiente tendrá por límite la distancia de 20,00 m. tomados desde la esquina (gráfico 8).

2.3.2.1 *(Decreto 463/96)*

Altura de fachadas: a los fines de lo dispuesto en el Art. 2.3.2. del Código de Edificación, lo dispuesto por el Art. 34º de la Ordenanza Nº 8256/86 (Modif. Por Ord. 12483 Art. 37º) para calles menores de 10,00 m. que no estén comprendidas por lo dispuesto por la Ordenanza 8060/85 y sus modificatorias, será de aplicación en todo el ámbito del ejido municipal para calles existentes.

En el caso de estas calles cuando se comuniquen con una sola vía, la zona que rige la ocupación en la misma será la que rige para dicha vía. En este caso el perfil resultante fijado por el Art. 34º (Modif. Por Ord. 12483Art. 37º) será continuo alrededor de la totalidad del perímetro de la calle. En las esquinas será de aplicación lo dispuesto por los Art. 11º Inc. c) y 7º inc. c) de la Ordenanza Nº 8057/85 y 8256/86 respectivamente.

2.3.3 Tratamiento de Fachada *(Ord.9387/95)*

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberá ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que, si son visibles desde la vía pública o del espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto.

2.3.4 Salientes de fachadas *(Ord.9387/95)*

2.3.4.1 *(Ord.9387/95)*

Hasta los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos desde el nivel municipal no se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la Línea de Edificación en vereda.

Tampoco se permitirán vitrinas salientes, hojas de celosías, puertas o ventanas que abran para afuera de la línea mencionada. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más 0,02 (cero coma cero dos) metros fuera de la Línea Municipal.

2.3.4.2 *(Ord.9387/95)*

Por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos desde el nivel municipal se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 (cero coma treinta) metros.

Reglamentado (Decreto 463/96)

La expresión "nivel municipal" contenida en el Art 2.3.4.2. del Código de Edificación debe entenderse como la "cota del predio" definida en la presente Reglamentación.

2.3.4.3. Salientes de balcones *(Ord.11131/06)*

Los balcones en los pisos altos a partir de los dos metros setenta centímetros (2,70 m) medidos desde el nivel municipal podrán sobresalir de la Línea Municipal un equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) medidos perpendicularmente a ésta. Estos balcones podrán llegar hasta cero metro quince centímetros (0,15 m) de la Línea Divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas salvo las barandas o antepechos y sólo se permitirán columnas de lado o diámetro máximo decero metro treinta centímetros (0.30 m) con una distancia entre ejes no inferior a dos metros (2,00 m).

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a cero metro noventa centímetros (0,90 m) ni mayor a uno metro veinte centímetros (1,20 m), medidos desde el solado del balcón. Las caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos tendrán una dimensión máxima que permita preservar la seguridad de los ocupantes. (Gráfico 2.3.4.3. a).

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente Artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante de cero metro setenta centímetros (0,70 m) de la misma. (Gráfico 2.3.4.3. b).

Gráfico 2.3.4.3.a

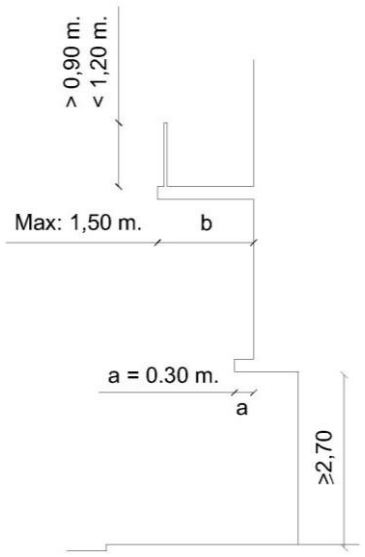
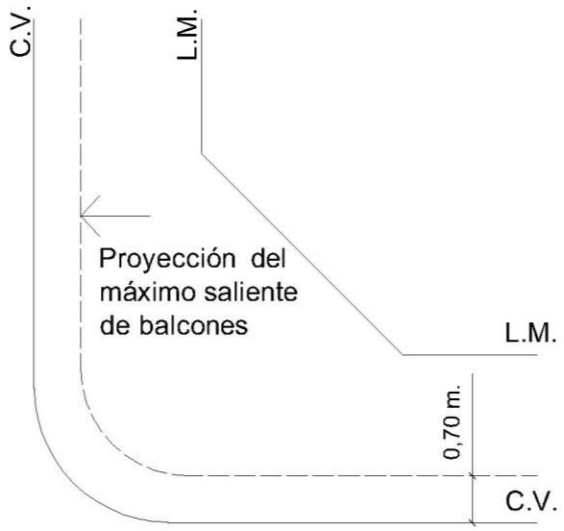


Gráfico 2.3.4.3.b



Las salientes de balcones, en edificaciones ubicados en la Zona 1 - Ordenanza N° 8057/85 sólo serán autorizadas, previo informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano y de la Dirección de Patrimonio Cultural y Turismo, o aquellas que las reemplacen en el futuro, las que se expedirán de acuerdo a la Ordenanza N° 10.626 de Preservación de Bienes considerados Componentes del Patrimonio Cultural de la Ciudad, sobre características constructivas, dimensiones, etc., de las mismas.

2.3.4.4 Cuerpos salientes cerrados *(Ord.9387/95)*

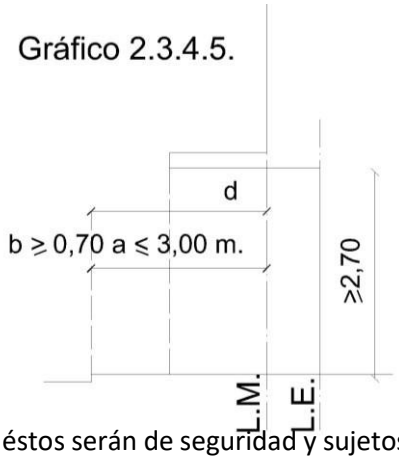
No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal.

2.3.4.5 Salientes de Aleros y Marquesinas *(Ord.9387/95)*

a) Un alero o marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos sobre el nivel municipal, su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70 (cero coma setenta) metros inclusive en las esquinas pudiendo construirse de eje a eje medianero.

El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, será de 3,00 (tres) metros. Estas marquesinas o aleros, no podrán tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal. (Gráfico 2.3.4.5.).

Gráfico 2.3.4.5.



En caso de llevar vidrios, éstos serán de seguridad y sujetos convenientemente a la estructura.

b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente máxima de 1,50 (uno con cincuenta) metros pudiendo llegar de eje a eje medianero. (Gráfico 2.3.4.3. a).

c) La Municipalidad podrá en cualquier momento, y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según el presente Artículo, cuando se reduzca el ancho de la vereda, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario sin derecho a reclamación alguna.

Las salientes de Aleros y Marquesinas en edificaciones ubicadas en la Zona 1 de la Ordenanza N 8057/85 sólo serán autorizadas, previo informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano y de la Dirección de Patrimonio Cultural y Turismo, la que se expedirá de acuerdo a la Ordenanza N° 8248/86 de Preservación de Bienes considerados de Patrimonio Cultural, seis foliosde gráficos sobre características constructivas, dimensiones, etc. de las mismas.

2.3.4.5.1 *(Decreto 463/96)*

Un alero de piso alto distará a 0,70 m. de la Línea de Cordón de Vereda, y tendrá un espesor de 0,50 m. máximo.

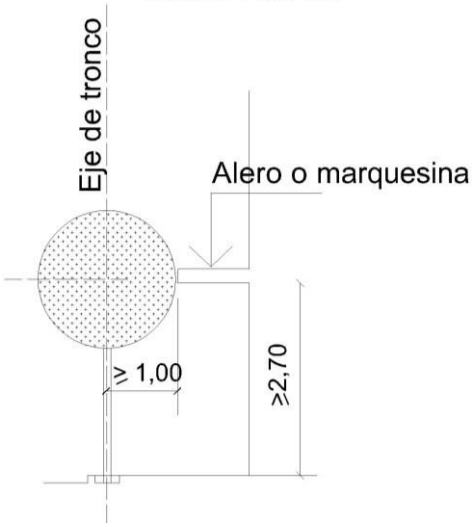
2.3.4.5.2 *(Decreto 463/96)*

En el caso de marquesina siempre que no se vuele más de un tercio (1/3) del ancho de la vereda podrá tener una altura máxima de 5,00 m. Si excede esta dimensión, su altura máxima será de 2,00 m.

2.3.4.6 Salientes en calles arboladas *(Ord.9387/95)*

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del saledizo de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado 1,00 (un) metro de la alineación de los troncos. (Gráfico 2.3.4.6.).

Gráfico 2.3.4.6.



2.3.4.7 Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública *(Ord.10453/01)*

Por arriba de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde el nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 (cero coma treinta) del plomo del paramento.

Si se trata de edificios afectados por la Ordenanza N° 8248/86 de Preservación de Bienes considerados de Patrimonio Cultural, la instalación de los artefactos mencionados está sujeta a permiso y aprobación especial de la Dirección de Patrimonio Cultural y Dirección de Urbanismo.

2.3.5 Salientes de la Línea de Frente o Frente Interno *(Ord.9387/95)*

Se regirá por lo establecido en Ordenanza N° 8057/85 Art. 22° para Área Central y para las Zonas A, B, C1 y C2 de la Ordenanza N° 8256/86 2.3.6.

2.3.6 Toldos *(Ord.9387/95)*

2.3.6.1 Perfiles de los toldos en las fachadas de frente *(Ord.9387/95)*

En las fachadas de los edificios se podrán colocar toldos que avancen fuera de la LíneaMunicipal, siempre que se cumplan las disposiciones que se establezcan por vía reglamentaria.

Reglamentado (Decreto 463/96)

a) Perfiles de los toldos en las fachadas de frente.

En el frente de los edificios, los toldos y su brazo de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,20 m. en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,70 m. del cordón de la acera. No se permitirán soportes verticales sobre la acera.

b) Toldos en calles arboladas

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo de respetar el punto 2.3.4.6. (salientes en calles arboladas) de la Ordenanza Nº 9387/95.

c) Visibilidad de señales

En cualquier posición, los toldos no impedirán la visión de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

2.3.7 Cómputo de Superficie Edificable *(Ord.9387/95)*

A los efectos de la aplicación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) se considerará como superficie edificable la totalidad de los espacios cubiertos cualquiera fuere su destino en la construcción de que se trate.

CAPÍTULO TERCERO

3 NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD *(Ord.9387/95)*

3.1 De los Edificios *(Ord.9387/95)*

3.1.1 Clasificación de los edificios *(Ord.9387/95)*

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

1) Edificios residenciales.
2) Edificios para reunión bajo techo.
3) Edificios para reunión al aire libre.
4) Edificios para oficinas.
5) Edificios comerciales.
6) Edificios industriales.
7) Edificios para depósitos.
8) Edificios para usos peligrosos
9) Edificios especiales.

Este listado y sus enunciados es a título de ejemplificación y cualquier otro caso que surja se asimilará al mismo. Será atribución de la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo determinar el encuadramiento de un edificio o parte del mismo cuando aparezcan dudas respecto de su destino en base a dictamen de la Comisión de Normas Urbanísticas. Los cambios de destino de un edificio o parte del mismo, serán autorizados siempre que el nuevo destino previsto reúna las condiciones de habitabilidad para él exigidas según los términos de la presente Ordenanza.

3.1.1.1 Edificios residenciales *(Ord.9387/95)*

Comprende este grupo todo edificio destinado a:

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

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

Reglamentado (Decreto 5687/08)

Inclúyase en la categoría de "Vivienda Transitoria" a aquellos establecimientos, denominados "condo-hotel", constituidos por unidades funcionales que prestan el servicio de alojamiento e integran una unidad de administración común.

Establécese que se entiende por "condo-hotel" a todo establecimiento en el cual se presta un servicio de alojamiento por un período no inferior a una noche, pudiendo además prestar servicios típicamente hoteleros y siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente.

- Vivienda no familiar: comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc., al retiro de comunidades religiosas, como también el tratamiento correccional, penal u otros.

Incluye: conventos, hogares y asilos en sus distintos tipos, institutos correccionales, cárceles, penitenciarías y presidios, etc.

3.1.1.2 Edificios para reunión bajo techo *(Ord.9387/95) (Ord.12319/14)*

Se clasificará dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros fines similares; incluye: auditorios, bibliotecas, cines, casinos, estadios, gimnasios, iglesias, museos, natatorios, salas de convenciones, salas de conferencias, salas de exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas, salón de actos, teatros, restaurantes, etc. Sólo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo. Aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y /o accesorio de otra actividad será clasificado en el grupo que corresponda según la actividad principal.

"Los edificios enumerados en el párrafo anterior cuya superficie sea mayor a 50 mts cuadrados, sean de carácter público o privado, deberán contar con el 1% de asientos especiales sobre el total de asientos disponibles, garantizando un mínimo de dos asientos especiales. Quedan exceptuados aquellos edificios cuya superficie de ocupación al público sea de hasta 50 mts cuadrados". *(Ord.12519/16)*

3.1.1.2.1.1. Disposiciones generales (Dec. 463/96)

Se regirán por las siguientes disposiciones los locales de recreación y diversiones públicas en general destinados a espectáculos, proyecciones, juegos, reuniones, etc. con asientos fijos o móviles, ya sea para reunión bajo techo o para reunión al aire libre, salvo las edificaciones para actividades deportivas.

Los parques de diversiones y locales de juego de cualquier tipo sólo podrá habilitarse al uso público una vez inspeccionada y autorizadas todas sus instalaciones por técnicos de la municipalidad. La incorporación de nuevos aparatos de diversión en parques o locales ya autorizados quedarán sujetas a las mismas exigencias.

Su estructura y muros divisorios deberán ejecutarse con materiales incombustibles y atenerse a las prescripciones de precauciones contra incendios que correspondan, según lo regulado por la Dirección General de Bomberos.

En los establecimientos para diversiones públicas, cuyas instalaciones tengan carácter permanente, se deberán tomar medidas necesarias para que los ruidos no excedan los niveles establecidos según la Ord. Nº 8167/85 de ruidos y vibraciones.

3.1.1.2.1.2 Dimensiones Mínimas (Dec. 463/96)

Ancho mínimo de los corredores.

El ancho de los corredores será de 1,20 m. como mínimo cuando el mismo esté ubicado contra la pared.

Cuando sobre el corredor den butacas sobre sus dos lados, el ancho mínimo será de 1,40 m. Estas dimensiones serán para salas cuyas filas de butacas no posean más de 15 de ellas.

Superada esa cantidad, esas dimensiones serán de 1,40 m. y 1,60 m. respectivamente.

Todas estas dimensiones se mantendrán hasta 30 filas consecutivas de butacas. Superada esa cantidad, los valores indicados se incrementarán un 10% por cada 10 filas o fracción.

3.1.1.2.1.3 Altura de las salas (Dec. 463/96)

La altura de las salas se determinará en función del volumen de las mismas, cuyos valores mínimos serán:

hasta 200 espectadores	*4 m^3 por persona*
hasta 500 espectadores	*6 m^3 por persona*
hasta 800 espectadores	*8 m^3 por persona*
más de 800 espectadores	*10 m^3 por persona*

En ningún sector de la sala la altura podrá ser inferior a 3,00 metros.

3.1.1.2.1.4 Superficie del foyer (Dec. 463/96)

La antesala o foyer se calculará en función de 6 personas por metro cuadrado como dimensión mínima. El acceso a butacas en plantas altas deberá estar precedidos por ante salas cuyas dimensiones mínimas se calcularán en función de 8 personas por m2.

3.1.1.2.2 Disposición y espacios mínimos para las butacas (Dec. 463/96)

3.1.1.2.2.1 Características generales y dimensiones mínimas (Dec. 463/96)

Cuando las butacas o asientos estén fijos en el piso y constituyan filas deberán ser de tipo uniforme, tener posabrazos y asientos basculantes. Deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: 40 cm. de fondo y 50 cm. entre ejes de los posabrazos.

3.1.1.2.2.2 Disposición de las butacas (Dec. 463/96)

Las butacas deberán disponerse a tres bolillos cuando la diferencia de nivel entre dos filas sucesivas no supere los 12 cm.

Para salas cuyas butacas estén organizadas en abanico, ninguna butaca estará dispuesta de modo tal que su eje forme un ángulo con el frente del escenario o pantalla superior a 100º.

3.1.1.2.2.3 Separación mínima (Dec. 463/96)

La separación entre dos filas de butacas no será inferior de 0,40 m. medidos horizontalmente entre el plano vertical tangente a la butaca por el punto más saliente de la misma hacia atrás, y el plano verticalparalelo al anterior y trazado por el punto más saliente de la butaca hacia delante en la fila anterior.

3.1.1.2.2.4 Número de butacas según su disposición (Dec. 463/96)

Cuando las butacas se coloquen en filas, la cantidad de las mismas no podrá ser mayor de 15 cuando queden comprendidas entre dos corredores y de 8 en tramos terminales contra las paredes. Podrán disponerse hasta 30 butacas por fila entre corredores y hasta 10 en tramos terminales contra las paredes siempre que la separación mínima entre ellas se incrementa a 0,45 m.

3.1.1.2.3 Espacios de uso exclusivo para discapacitados (Dec. 463/96)

Será obligatorio destinar el 2% de la capacidad de butacas para el uso exclusivo de discapacitados no ambulatorios o semiambulatorios.

Los lugares designados para ubicar a las personas con sillas de rueda serán los extremos de las filas, en zonas dispersas por todos los niveles de la sala o partes del sitio de reunión, perfectamente accesibles, horizontales o inclinadas.

Las dimensiones mínimas para ubicar una silla de ruedas será de 0,90 m. de ancho por 1,25m. de longitud.

3.1.1.2.4 Acondicionamiento de salas (Dec. 463/96)

3.3.1.1.2.4.1 Tipo de ventilación (Dec. 463/96)

Para las salas, se deberá disponer un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de acuerdo a lo regulado en Capítulo 3 apartado 3.3 de la Ord. 9387/95.

3.1.1.2.4.2 Acondicionamiento térmico (Dec. 463/96)

Será obligatorio el acondicionamiento térmico de cualquier tipo de sala de espectáculos y diversiones públicas, debiendo asegurarse en su interior una temperatura constante que varíe entre los 18º C y los 20º C durante el desarrollo de las funciones.

3.1.1.2.5 Medios de egreso y circulaciones (Dec. 463/96)

El ingreso tanto como el egreso de las salas de espectáculos deberá hacerse a través de una antesala o foyer.

La comunicación de esta antesala o foyer con la sala de espectáculos será directa.

No deberá mediar entre ambas ninguna circulación complementaria, salvo las de distribución interna hacia las butacas cuyos recorridos no deberán superar los 12 metros medidos desde la puerta que vincula la antesala con la sala de espectáculos propiamente dicha.

Los corredores que sirven de acceso hacia las butacas deberán vincularse directamente con la puerta de salida hacia la antesala o foyer.

Cuando el ingreso a la sala se produzca desde la mitad de ella hacia adelante, disponiéndose los corredores que vinculan con las butacas hacia atrás, se deberá dejar un espacio delante de la boca de acceso- egreso que tendrá un mínimo de 2.00 metros y de un ancho igual o mayor que el de la boca de acceso- egreso.

3.1.1.2.5.1 Puertas de egreso (Dec. 463/96)

El dimensionado de las puertas y medios de egreso se ajustarán a lo regulado en el Art. 4.3. de la Ordenanza N° 9387/95.

Todas las puertas de salida deberán abrir hacia afuera y llevarán encima de su dintel un letrero con la palabra SALIDA, levemente iluminado cuando se apaguen las luces de la sala y legible a distancia.

Quedará prohibido el uso de puertas giratorias, corredizas o cualquier otro tipo que dificulte una rápida evacuación en casos de emergencias.

El lugar de las orquestas, si hubiere, estará ubicado en posición tal que no constituya un obstáculo al egreso del público hacia las puertas de salida y no interrumpan la visibilidad de los espectadores.

3.1.1.2.5.2 Accesos para discapacitados (Dec. 463/96)

Se deberán proveer para discapacitados con sillas de rueda, accesos horizontales o inclinados con pendiente no superior al 12% que permitan llegar fácilmente a las salas.

3.1.1.2.5.3 Disposición de los medios de evacuación (Dec. 463/96)

La disposición de los medios de evacuación horizontales y verticales será hecha de modo que impida corrientes contrarias de tránsito, debiendo los respectivos anchos ser incrementados a medida que la zona de influencia vaya aumentado.

3.1.1.2.5.4 Circulaciones horizontales (Dec. 463/96)

Cuando sobre el recorrido de las circulaciones horizontales existieran pequeñas diferencias de nivel, las mismas serán salvadas por medio de rampas de una pendiente no mayor de una 10% prohibiéndose en estos casos el uso de escalones.

3.1.1.2.5.5 Circulaciones verticales (Dec. 463/96)

La vinculación entre la antesala y sectores de butacas ubicados en pisos altos, deberá realizarse mediante escaleras cuyo ancho mínimo será de 2,50 metros. Los tramos de mayores de 3,00 metros sin descansos intermedios. No se admitirán tramos compensados ni escalones sobre descansos. Tampoco podrán colocarse puertas o espejos sobre descansos.

Cuando la cantidad de personas a evacuar de los pisos superiores supere las 200, se incrementará el ancho de la escalera razón de 0,10 metros por cada 50 personas o fracción.

Cuando el acceso desde la antesala a la sala se produce mediante una rampa, su pendiente no deberá ser superior al 12%.

3.1.1.2.6. Pendientes de la sala *(Dec. 463/96)*

Cuando el piso de la sala tenga un perfil curvo determinado por las visuales al escenario, telón o estrado, su pendiente no podrá exceder de un 7%.

3.1.1.2.7. Dotación sanitaria *(Dec. 463/96)*

Las instalaciones sanitarias serán de fácil acceso debidamente separadas por sexo.

La dotación sanitaria se calculará según lo regulado en el Art. 3.4. (Ord. N° 9387/95).

Los locales destinados a baños no deberán estar en contacto directo con la sala. El acceso a ellos se hará a través de la antesala o foyer. Deberá evitarse la visión al interior de los mismos desde la antesala.

3.1.1.2.8 Actividades complementarias *(Dec. 463/96)*

Para actividades complementarias localizadas en la antesala (bares, kioscos, etc.) su disposición será tal que no afecte la libre circulación de ingreso o egreso de la sala, considerando el equipamiento propio de esas actividades más la superficie de uso adicional que las mismas puedan generar (agrupamiento de personas, mesas, etc.).

En caso de preverse otras actividades en edificios destinados a espectáculos y recreación en general (estacionamientos, comercios, etc.) éstos deberán independizarse totalmente de la recreativa, salvo las complementarias indicadas en el punto anterior.

3.1.1.2.9. Condiciones particulares para teatros *(Dec. 463/96)*

En los teatros, además de las prescripciones anteriores, se deberán cumplir con las siguientes:

Deberá haber una separación definida entre el público y la parte destinada a los artistas, sin que ello implique una imposibilidad total de comunicación entre ambos.

Estas comunicaciones y la conexión entre escena y público estarán provistas de dispositivos de cerramientos hechos de material incombustible capaces de aislar entre sí las dos partes (público y escena y dependencias) en caso de incendio u otras emergencias.

La parte destinada a los artistas deberá tener una fácil y directa vinculación con la vía pública, independiente de la del público.

Los camarines individuales tendrán un área mínima de 5 m2.

Cuando no posean área de iluminación y ventilación directas podrán adoptar dispositivos mecánicos para la renovación de aire que deberán ser aprobados por la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo.

Los escritorios de administración cumplirán con las exigencias de iluminación y ventilación mínimas establecidas para oficinas.

Los guardarropas y los depósitos de decoraciones, muebles, etc., cuando no estén ubicados en locales independientes del teatro, serán construidos de metal incombustible, con todas sus aperturas guarnecidas por cerramientos, para aislarlo completamente en casos de incendio. En ningún caso, dichos depósitos podrán ser ubicados debajo del escenario.

El piso del escenario podrá ser construido de madera en las partes que tengan que ser móviles, pero las partes fijas serán de hormigón armado u otro material que asegure solidez e incombustión.

3.1.1.2.1.10 Cinematógrafos *(Dec. 463/96)*

En los cinematógrafos, además de las prescripciones anteriores, se deberán cumplir las siguientes:

- La primera fila de butacas deberá ubicarse a una distancia no menor de 7,00 metros de la pantalla.

- La cabina de proyección deberá tener una superficie mínima de 15 m2 y una altura no inferior a 2,00 metros. Deberá estar enteramente construida con materiales incombustibles. Las únicas aberturas que darán hacia la sala serán los visores por cada equipo de proyección y de dimensiones lo más reducidas posible.

Tendrán un baño privado con inodoro y lavabo. Su acceso será independiente de las circulaciones de público. La puerta de acceso abrirá hacia afuera de la cabina y será de material incombustible.

- La iluminación y ventilación de la cabina de proyección cumplirá con lo exigido por Art 3.3. (Ordenanza Nº 9387/95)

- Se deberá proveer, anexo a la cabina, un depósito construido con materiales totalmente incombustibles, donde se guardarán las películas que no se proyecten en los días de función.

- La cabina de proyección estará provista de extintores de incendio adecuados autorizados por la Dirección de Bomberos.

3.1.1.3 Edificios o instalaciones para reunión al aire libre *(Ord.9387/95)*

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o instalaciones destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros similares; incluye: autódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, cines, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pista de patinaje, parque de diversiones, velódromos, etc. Sólo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión al aire libre, en tanto aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario o complementario y/o accesorio de otra actividad, serán clasificados en el grupo que corresponda según la actividad principal.

Reglamentado (Decreto 463/96)

Deberán reunir idénticos requisitos que los edificios para reunión bajo techo.

3.1.1.3.1 Edificios para actividades deportivas (Decreto 463/96)

Los edificios para actividades deportivas, ya sean para reunión bajo techo o al aire libre de accesos público cubierto y/o descubierto que alberguen actividades deportivas y sus servicios complementarios, se regirán por las siguientes disposiciones:

a) Dimensiones generales

Las dimensiones generales de superficie, áreas de resguardo, alturas para estadios cubiertos, serán establecidas por las federaciones deportivas, según legislación vigente.

b) Dimensiones mínimas.

b.1) Ancho mínimo de corredores. El ancho de los corredores entre filas de gradas con o sin asientos será de 1,50 metros como mínimo.

Esta dimensión se mantendrá hasta 20 filas consecutivas de gradas, superada esta cantidad, losvalores indicados se incrementarán en un 15% por cada 10 filas o fracción:

30 filas	*1,70 m*
40 filas	*1,95 m*

b.2.) Dimensiones de las gradas

Las gradas tendrán un alto máximo de 0,35 metros y una profundidad entre 0,40 m. de mínimo y 0,80m. como máximo.

La altura de las graderías será salvada por una escalera de tramos rectos respondiendo a lo establecido en el punto 3.1.1.3.1. apartado h.5.) del presente Reglamento.

b.3.) Pendiente de las gradas

La pendiente de la grada queda subordinada a la buena visibilidad.

Se establece como pendiente mínima la línea parabólica que resulte del ángulo de visión.

c) Protecciones.

c.1.) Protecciones sobre vacíos.

Las partes superiores de las tribunas estarán protegidas por parapetos resistentes, sin aberturas y consolidados con el resto de la estructura.

La altura mínima de estos parapetos será de 2.00 (dos) metros.

En las partes de las graderías sin asiento, coincidentes con vacíos, estos parapetos de protección tendrán una altura mínima de 1.40 metros.

En las graderías con asientos, los parapetos inferiores tendrán una altura mínima de 1.00 (un) metro y los parapetos laterales 1.40 (uno con cuarenta) metros (gráfico 9).

La altura de los parapetos, se computarán tomando una línea perpendicular, desde el punto medio de la huella de cada grada (gráfico 10).

d) Barandas de contención.

Se colocarán barandas de contención cada veinte (20) o más gradas consecutivas cuando la pendiente de la gradería sea igual a la mínima según 3.1.1.3.1. apartado b3) del presente Reglamento.

Cuando la pendiente sea mayor, las barandas de contención se colocarán cada diez (10) gradas consecutivas.

Estas barandas fijas a la estructura de la tribuna deberán quebrar la corriente de la evacuación.

La longitud mínima será de 5,00 (cinco) metros con una altura como mínimo de 1,10 (uno con diez) metros y colocadas en forma alternada (gráfico 11).

GRAFICO Nº 9

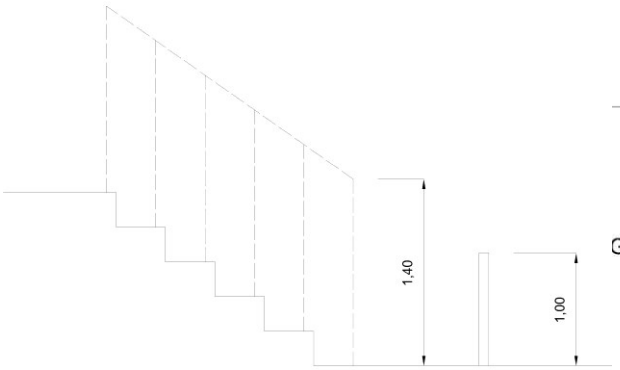
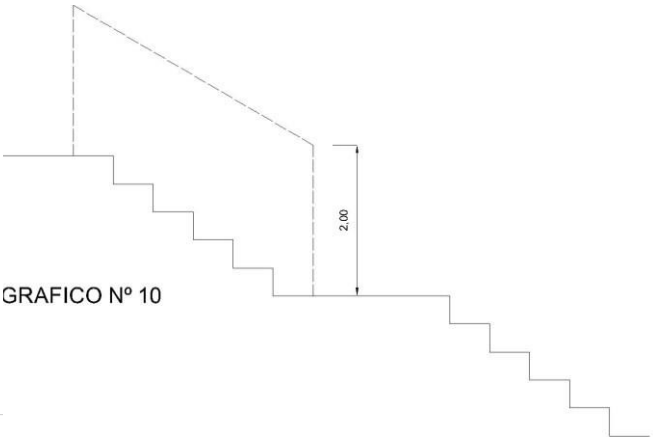


GRAFICO Nº 10



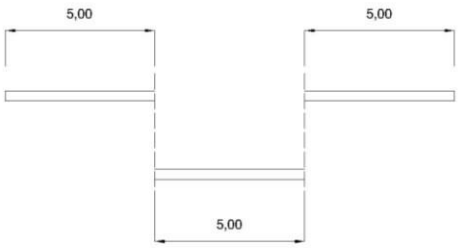


GRAFICO Nº 11

e) Sectorización de tribunas

Las tribunas deberán estar sectorizadas, con una capacidad no superior a 20.000 espectadores, por sector.

Estos sectores serán divididos con elementos de suficiente rigidez de una altura mínima de 2,00 metros y con salidas independientes hacia las bocas de egreso y/o pasos generales que garanticen su protección.

No podrá existir comunicación directa entre los sectores a excepción de circulaciones de emergencia.

f) Localidades para discapacitados

La zona de uso exclusivo para discapacitados estará ubicada en el extremo de dos gradas consecutivas, con o sin asientos, obteniendo una única plaza libre igual a 1,20 metros y conservando los dos claros libres entre fila de gradas anterior y posterior.

Esta zona de reserva se materializará en forma alternada, de fácil accesibilidad, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Será obligatorio destinar un 2% de la capacidad para uso exclusivo de discapacitados ambulatorios o no ambulatorios.

g) Capacidad.

La cantidad de personas se determinará por el número de localidades en graderías con asientos y sin asientos.

La capacidad de las graderías sin asientos, se determinará en razón de 0,50 metros por persona en cada grada.

La cantidad de la gradería con asientos estará dada por el número de éstos, asignándose a cada uno, un mínimo de 0,50 metros de ancho.

La capacidad de los palcos estará dada por el número de asientos contenidos en ellos, no pudiendo ser menor de 0,50 m2 por asiento, calculándose dos (2) personas por m".

El número de localidades por fila, no excederá de ochenta (80) y cada una de ellas no estará más alejada de 20,00 m. de un medio de egreso.

h) Medios de egreso y circulación

h.1.) Accesos

En los estadios o edificios deportivos, las zonas de accesos se calcularán en función de cada uno de los sectores que sirven y a razón de seis (6) personas por m2.

El acceso a zona destinada al espectáculo estará separado de los demás sectores de actividades complementarias por elementos que impidan su libre acceso, y además permitan la visibilidad.

h.2.) Salidas

La distribución de las salidas generales de las tribunas, será de tal manera que asegure una evacuación rápida y uniforme de todo el estadio sin interferencias de los distintos sectores o tribunas entre sí.

Cada sector contará con salidas independientes que sirvan y conduzcan a los medios de egreso con el mínimo de trayectoria.

h.3.) Puertas de egreso.

EL dimensionamiento de puertas y medios de egreso se ajustarán a lo regulado en el apartado 4.3.5. de la ordenanza 9387/95.

Todas las puertas de salida deberán abrir hacia afuera y llevarán encima de su dintel un letrero con la palabra "SALIDA", iluminado y legible a distancia.

Las puertas de salida deberán ser batientes, su ancho no será menor a 1,50 metros y en ningún caso tendrán un ancho menor al corredor de salida. La suma de las salidas generales no será inferior a 5,00 metros.

h.4.) Circulaciones horizontales.

Los corredores que sirvan de acceso a gradas deberán vincularse directamente con las bocas de salida.

EL ancho mínimo de los corredores será de 1.50 metros. Cuando sobre el recorrido existan pequeñas diferencias de nivel, las mismas serán salvadas por medio de rampas de una pendiente no mayor a un 10% quedando prohibido el uso de escalones.

La protección de dichos corredores deberá acompañar el radio de curvatura de la libre trayectoria.

Las circulaciones bajo tribuna deberán estar techadas. Deberá preverse una comunicación directa e independiente entre el campo de juego y las dependencias internas destinadas a las personas que intervengan en el espectáculo.

h.5) Circulaciones verticales.

Las circulaciones verticales se regirán en general por lo establecido en el Art. 4.3.8.3. Ord. 9387/95.

En particular se establece que en la vinculación entre la zona de acceso y sectores de gradas ubicados en pisos altos, el ancho mínimo de las escaleras será de 1,50 metros. Este ancho se incrementará a razón de 0,01 metro por persona o fracción de más cuando la cantidad de personas a evacuar sea más de 150.

Sus tramos serán rectos, no se admitirán tramos compensados, ni escalones sobre los descansos.

h.6) Accesibilidad y circulación para discapacitados.

Se deberá prever la circulación y accesibilidad para discapacitados motores.

Cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y la zona de acceso principal deberá existir una rampa de acceso de pendiente máxima del 10% y de ancho mínimo de 1,30 metros.

Cuando la rampa de acceso supere los 5,00 metros de desarrollo deberán realizarse descansos de 1,80 metros de largo mínimo.

En caso de ser posible una rampa se realizará un rebaje de 1,00 metro en el extremo de todo escalón que posibilite la libre circulación (gráfico 12).

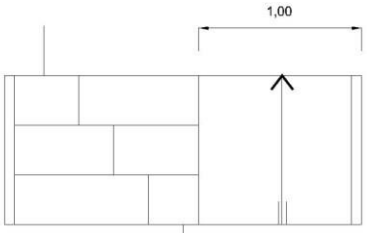


GRAFICO Nº 12

Esto será exigible desde vía pública hacia la zona de las gradas o tribunas como así también desde y hacia los servicios complementarios.

i) Dotación sanitaria.

Será de aplicación lo dispuesto por el Art. 3.4. de la Ord. 9387/95.

i.1.) Será obligatorio destinar el 2% de la capacidad de sanitario a discapacitados ambulatorios y no ambulatorios con una cantidad no menor a una unidad.

j) Actividades complementarias.

Las actividades complementarias bar, kioscos, boleterías, etc. ubicadas en la zona de acceso no deberán afectar la libre circulación de ingreso y egreso.

j.1.) Boleterías para expendio de localidades.

Tendrán como lado mínimo 1,50 metros y una altura no menor a 2,40 metros, ventilados como locales de oficinas y contando como mínimo con dos ventanillas para el expendio de localidades.

j.2.) Servicios administrativos.

Todas las oficinas administrativas cumplirán con las exigencias de ventilación, iluminación, establecidos para los locales del grupo III.

j.3.) Características constructivas.

Las estructuras de los estadios deberán ser metálicas o de hormigón armado, prohibiéndose las estructuras de madera u otro material combustible.

Las barandas estarán fijas a la estructura portante, y serán de material incombustible y de aristas no agudas.

3.1.1.4 **Edificios para oficinas** *(Ord.9387/95)*

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

3.1.1.5 **Edificios comerciales** *(Ord.9387/95)*

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general. Incluye: despensas, estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.

3.1.1.6 **Edificios industriales** *(Ord.9387/95)*

Se clasificará dentro de este grupo todo edificio o parte del mismo destinado al desarrollo de actividades referidas a: a) la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral. b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Reglamentado (Decreto 463/96)

Todo lo ateniente a la accesibilidad, movilidad y estacionamiento vehicular será fijada por la Dirección de Planificación y Coordinación del Tránsito, para cada caso.

3.1.1.7 **Edificios para Depósito** *(Ord.9387/95)*

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado al almacenamiento de: materias primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos excepto los establecidos como peligrosos.

Reglamentado (Decreto 463/96)

Todo lo ateniente a la accesibilidad, movilidad y estacionamiento vehicular será fijada por la Dirección de Planificación y Coordinación del Tránsito, para cada caso.

3.1.1.8 **Edificios para usos peligrosos** *(Ord.9387/95)*

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad, incluye entre otros: planta de gas, depósito de combustibles, de explosivos, de plaguicidas, etc.

Reglamentado (Decreto 463/96)

Todo lo ateniente a la accesibilidad, movilidad y estacionamiento vehicular será fijada por la Dirección de Planificación y Coordinación del Tránsito, para cada caso.

3.1.1.9 **Edificios Especiales** *(Ord.9387/95)*

Se clasificarán como edificios especiales aquellos que por sus características de programas de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud u otras requieren reglamentaciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad. Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro fuera necesario reglamentar especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados.

- Edificios para cocheras

- Edificios para pasajes y galerías comerciales.

- Edificios de seguridad: policía, bomberos, etc.

- Edificios educacionales.

- Edificios para la sanidad.

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

Reglamentado (Decreto 463/96)

Edificios para cocheras (guardacoches)

Son aquellos edificios destinados exclusivamente o no a albergar más de 2 (dos) automotores incluyendo las "Playas de Estacionamiento Público" reguladas por la Ordenanza 9039/93. Quedan excluidos los guardacoches o cocheras privadas de viviendas individuales.

Cuando el edificio que tenga espacios destinados a guardacoches no esté destinado exclusivamente al estacionamiento público de automotores, no se requerirá la habilitación prevista por el decreto Nº 206-G-95, reglamentario de la Ord. 9039 y sus modificaciones.

Serán de aplicación, para todos los tipos considerados en el punto anterior las siguientes condiciones.

Altura mínima Los locales destinados a guardacoches tendrán una altura mínima de 2,20 m.

Acceso y circulación.

Los edificios que no estén destinados exclusivamente a guardacoches, podrán tener un mismo espacio de acceso para peatones y vehículos, siempre que estos ingresos estén diferenciados por un elemento divisorio de 0,50 m. de altura mínima.

Cualquier servicio complementario de la cochera o playa no deberá trascender a la vía pública, ni tener acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio de playa.

Todo punto de un piso de guardacoche accesible por personas, distará no más de 40,00 m. de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

En los edificios destinados exclusivamente a cocheras que no cuenten con una entrada independiente para peatones, deberá preverse una vereda peatonal con un ancho mínimo de 0,60 m.

La inclusión de ascensores para público no excluye la obligación de colocar escalera.

Cuando el espacio destinado a cochera tenga una superficie por piso mayor de 500 m2 deberá contar con un medio de salida complementario ubicado en la zona opuesta a la salida principal, con un ancho mínimo de 1,00 m.

Los enlaces verticales de una cochera podrán resolverse por medios mecánicos para transporte devehículos ascensores o montacoches o por rampas de circulación.

h) Las rampas pueden ser rectas o curvas y tendrán superficie antideslizante, con una pendiente máxima del 20 %.

Será obligatorio un relleno horizontal de 6.00 m. entre rampa y la Línea Municipal o retiro de la Línea de Edificación destinado para ensanche de vereda, en su caso.

En los edificios que no sean destinados exclusivamente al estacionamiento público de automotores el ancho mínimo de rampa, así como los accesos serán de 3,00 m.

Las rampas deberán contar a cada lado con una faja de reserva de 3,30 m. de ancho sobre elevado 0,10 m. del nivel de la calzada. En caso que la rampa tenga una de las fajas de reserva de un ancho no inferior a 0,60 m., la escalera de escape no será exigible y la caja de escalera como medio de salida peatonal estará ubicada en el lugar opuesto de dicha rampa.

El radio de giro de la rampa en ningún caso deberá ser menor a 5,00 metros.

ll) En los edificios destinados exclusivamente al estacionamiento público de automotores incluidos en la Ord. 9039/93, los sanitarios para personal deberán respetar lo dispuesto por Ord. 9307/95 en su Art. 3.4.2.4. y deberá contar para el público con la dotación mínima de sanitarios prevista por el Art. 3.4.2.3. de la Ord. 9387/95.

Estructura y muros.

En los edificios destinados total o parcialmente a cocheras, serán de características constructivas tales que su estructura:

No transmita vibraciones a los edificios contiguos y sus elementos sean resistentes al fuego.

En lo que respecta a muros divisorios, será de aplicación lo dispuesto por Ord. 5516/69 en su Art. 3.3.3.1.1.

Solados.

El solado de un lugar de estacionamiento y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficies antideslizantes e inalterables a los hidrocarburos, con una pendiente del 2% hacia los desagües. En caso de edificación de cocheras por pisos se prohíbe el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

ñ) Fachadas.

Cuando la cochera forme parte de un edificio como uso complementario, sus características constructivas y formales estarán compuestas arquitectónicamente con un mismo lenguaje de tal forma de conformar una unidad.

Iluminación y ventilación se regirá por lo dispuesto por Ordenanza Nº 9387/95 en su Art. 3.3.

Área de estacionamiento superpuesta.

Cuando exista bandeja de estacionamiento superpuesta, esta superposición podrá tener una altura mínima de 1,20 m. siempre que esta superposición tenga una dimensión máxima de 1,00 m.

3.1.1.9.1 *(Decreto 463/96)*

Los siguientes requerimientos serán de aplicación para todos los tipos considerados en el punto 3.1.1.9 del presente, salvo las playas de estacionamiento reguladas por Ord. 9039/93.

Los egresos de las cocheras deberán contar con una señal luminosa y sonora de dos colores (verde y rojo) que dé aviso a los peatones de la salida de los vehículos, la misma deberá funcionar en forma permanente.

Los boxes de estacionamiento deberán estar demarcados sobre el piso y muros con una dimensión de 5,00 m. de largo por 2,50 m. de ancho.

Las calles de circulación interna tendrán como mínimo un ancho de 5,00 m. para doble sentido de circulación y maniobras, y un ancho de 3,00 m. en caso de sentido único.

Los accesos distarán 15,00 m. de la intersección de cordón de vereda de la esquina próxima y tendrán un mínimo de 5,00 m. de ancho. En ningún caso se admitirán cocheras que no permitan el ingreso y egreso en marcha hacia delante. Para casos particulares y cuando la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo así lo estime, podrá resolver en consulta con los organismos dependiente.

Las superficies destinadas a circulación y maniobras deberán ser pavimentadas, mientras que las destinadas a los boxes de estacionamiento podrán ser compactadas y/o enripiadas.

En el interior de la parcela, la distancia entre ejes medianeros respetará la distancia mínima de circulación, ubicación y distribución de boxes.

En el ingreso de la cochera y en toda su extensión a lo largo de la línea de edificación, se colocará una rejilla de desagüe cuyo ancho no será inferior a 20 cm.

Deberá preverse un elemento separador o cordón de altura mínima de 0,15 metros, a los efectos de que sirva de tope a las ruedas de los vehículos para evitar el impacto de los paragolpes contra muros sean o no medianeros, con un ancho de 0,80 m.

3.1.2 Capacidad de los Edificios *(Ord.9387/95)*

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios. A los fines del cálculo de la capacidad se tomará en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:

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

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

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

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

e) Los garajes, guardacoches, estacionamiento cubierto (individuales o colectivos), y sus accesos y circulaciones.

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

3.1.2.1 Relaciones de superficie *(Ord.9387/95)*

Las diferentes relaciones de superficie para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan en los puntos 3.1.2.1.1. a 3.1.2.1.6. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el Organismo de aplicación.

3.1.2.1.1 *(Ord.12288/14)*

Edificios residenciales	**m2 /persona**
Vivienda permanente	12
Vivienda no familiar	10
Vivienda transitoria	8

Para las viviendas permanentes se considera como ocupación la relación existente cama-dormitorio (1 local dormitorio de una cama no superpuesta, equivale a una persona). En caso de vivienda transitoria la relación deberá incrementarse según se establezca para cada categoría del establecimiento.

En caso de viviendas colectivas de cuatro (4) unidades o más, para todo el ámbito de la ciudad de Córdoba, se fijan las siguientes superficies mínimas:

1) Tipología de un dormitorio: cuarenta metros cuadrados (40 m2)

2) Tipología de dos dormitorios: sesenta metros cuadrados (60 m2)

3) Tipología de tres dormitorios: ochenta metros cuadrados (80 m2)

Las superficies son propias, incluidos muros de la tipología.

Los locales de oficina en edificios de uso exclusivo y/o de uso mixto (residencia, comercio, industria, etc.) tendrán una superficie mínima de cuarenta metros cuadrados (40,00 m2) por unidad. En caso de incluir baño y kitchenette, ésta deberá ventilar a patio de 2da. Categoría. Los locales de

oficina de menor superficie serán autorizados únicamente con grupos sanitarios comunes, cuya dotación sanitaria se ajustará a las previsiones del presente Código.

3.1.2.1.2 *(Ord.11131/06 –Ord. 11722/ 09 -Ord. 12067/12 -Ord. 12319/14 – Ord. 12321/14)*

Edificios para reunión bajo techo

Estadios y salones para mega espectáculos: Tomando como base la superficie útil libre de muros destinada a uso exclusivo de cada actividad sin incluir áreas de servicios, depósitos, circulaciones, escenarios, vestuarios, accesos, cocheras, locales técnicos, etc. 0,33

Auditorios, cines, iglesias, estadios, teatros, salas de convenciones, salas y pistas de baile 1

Salones de reunión en edificios con fines educacionales o religiosos 2

Aulas y academias..... 1,5

Bibliotecas 8

Gimnasios 5

Museos y salas de exposiciones 3

Natatorios 5

Ferias y exposiciones 3

Área habilitada al público de locales con mesas y sillas como: restaurantes, establecimientos gastronómicos y bares, debiendo mantener los pasos y la circulación necesaria. 0,75

Clubes nocturnos 2

Salones de fiestas y salones de actos.....1

3.1.2.1.3 *(Ord.9387/95)*

Edificios para reunión al aire libre	**m2 /persona**
Anfiteatros, cines, estadios	1
Instalaciones para exposiciones, ferias	3
Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas	5

3.1.2.1.4 *(Ord.9387/95)*

Edificios para oficinas	**m2 /persona**
Bancos, Compañías de Seguros, Oficinas de Administración Pública y Privada en General, etc.	8

3.1.2.1.5 *(Ord. 10453/01)*

Edificios comerciales	**m2 /persona**
Estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.	8

3.1.2.1.6 *(Ord.11131/06)*

Edificios industriales	**m2 /persona**
El número de ocupantes será declarado por el propietario, según memoria técnica y en su defecto:	16

3.1.2.1.7 *(Ord. 11131/06)*

Edificios Institucionales	**m2/persona**
En sus distintos tipos: hospitales, sanatorios, dispensarios, cárceles, penitenciarías, etc.	16

3.1.2.1.8 *(Ord. 11131/06)*

Edificios para Oficinas	**m2/persona**
Oficinas, Call Centers, Cybers, etc.	3

3.2 DE LOS LOCALES *(Ord.9387/95)*

3.2.1 Clasificación de los locales *(Ord.9387/95)*

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada uno de los locales. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá determinar el destino de los locales, en base a lo anterior. Dicha Dirección asimismo, podrá observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que pudiera significar violaciones a la presente Ordenanza. Cuando existiesen dudas sobre la determinación del destino de un local, el mismo será asignado por la Dirección de

Control de Obras Privadas y Uso del Suelo mediante dictamen fundado de la Comisión de Normas Urbanísticas.

3.2.1.1 **Clasificación** *(Ord.9387/95)*

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

a) Locales del Grupo I:

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

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

b) Locales del Grupo II:

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

* Baño
* Cocina
* Corredor
* Despensa
* Depósito familiar
* Escalera
* Guardacoches
* Hall
* Lavadero
* Palier
* Toilette
* Guardarropa
* Cubre coche

c) Locales del Grupo III:

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

* Archivo
* Kitchenette
* Antecocina en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
* Auditorio

* Aulas
* Biblioteca
* Cocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
* Comercio
* Consultorio
* Estadios cubiertos
* Foyer
* Gimnasio
* Iglesia y/o capilla
* Laboratorio
* Laboratorio fotográfico
* Locales en galerías comerciales
* Local de portería
* Morgue
* Natatorio cubierto
* Nursery
* Oficina
* Sala de cirugía
* Sala de convenciones
* Sala de exposición
* Sala de grabación
* Sala de internación
* Sala de juegos
* Sala de partos
* Sala de proyección y/o espectáculos
* Sala de rayos X
* Sala de terapia intensiva
* Sala de teatro
* Salón de actos
* Sala de baile

* Se entiende por kitchenette a los efectos de la presente Ordenanza, el mueble modular mínimo que permita el preparado de comidas y lavado de vajilla. Debe estar abierto totalmente a un local que ventile a un patio de 1ª Categoría.

d) Locales del Grupo IV:

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

* Corredor
* Depósito
* Escalera
* Garage y/o guardacoches
* Hall
* Lavadero
* Office
* Palier
* Sala de espera anexa a oficina o consultorio
* Sala de máquinas
* Sanitarios colectivos

* Vestuarios colectivos
* Recepción de residuos

3.2.2 Dimensiones mínimas de locales *(Ord.9387/95)*

Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, las que se fijarán por vía reglamentaria y las alturas mínimas establecidas por la presente Ordenanza. Cuando por dimensiones o formas de un local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

Reglamentado (Decreto 463/96)

Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente.

Local	***Lado Mínimo (m)***	***Área mínima (m2)***
*Cuando la unidad posea un solo local, tendrá**	*3,00*	*15,00*
Cuando la unidad posea más de un local, comedor o estar, tendrán	*2,70*	*10,00*
Cuando comedor y estar se integren en único ambiente tendrá	*2,70*	*14,00*
Cuando posea un solo dormitorio el mismo tendrá	*2,80*	*10,00*
Cuando posea dos dormitorios uno podrá tener	*2,50*	*9,00*
Cuando posea más de dos dormitorios, uno de ellos podrá tener	*2,00*	*6,00*
Cuando el local comedor esté integrado a la cocina, el mismo podrá reducirse a	*2,50*	*13,00*
Dimensión mínima de baño con ducha	*1,10*	*2,60*
Cocina	*1,50*	*2.40*
Kitchenette	*0,60*	*1,20*

** se excluyen aquellos destinados a baños, cocinas y lavaderos.*

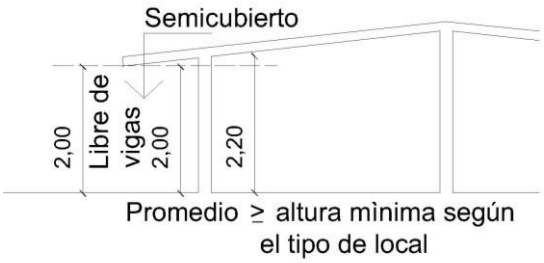
3.2.3 Alturas mínimas de los locales *(Ord.9387/95)*

Serán las alturas que expresa la "Tabla de Grupos de locales según destino", establecidas por la presente Ordenanza. Ningún local podrá tener una altura menor a 1/10 de su largo mayor. En edificios industriales podrá variar esta relación en función de los requerimientos técnicos de quese trate. En tal caso la relación mínima altura/lado mayor será aprobado por Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo en función de memoria técnica a presentar por el recurrente.

3.2.4 Forma de medir la altura libre *(Ord.9387/95)*

La altura libre de los locales se medirá entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinados o no, será mayor o igual a 2,00 (dos) metros libres. Gráfico 3.2.4. con respecto a nivel del piso.

Gráfico 3.2.4.



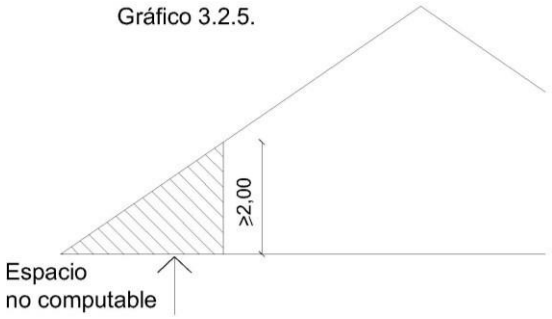
3.2.5 Caso de altura variable entre solado y cielorraso *(Ord.9387/95)*

Los locales con techos inclinados o con desniveles en el cielorraso y/o solado y que en consecuencia tienen alturas libres distintas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) La altura promedio, resultante de dividir el volumen del local por su superficie, deberá ser igual o mayor que la altura mínima establecida en 3.2.3.

b) A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales, no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,00 (dos) metros. Gráfico 3.2.5.

Gráfico 3.2.5.

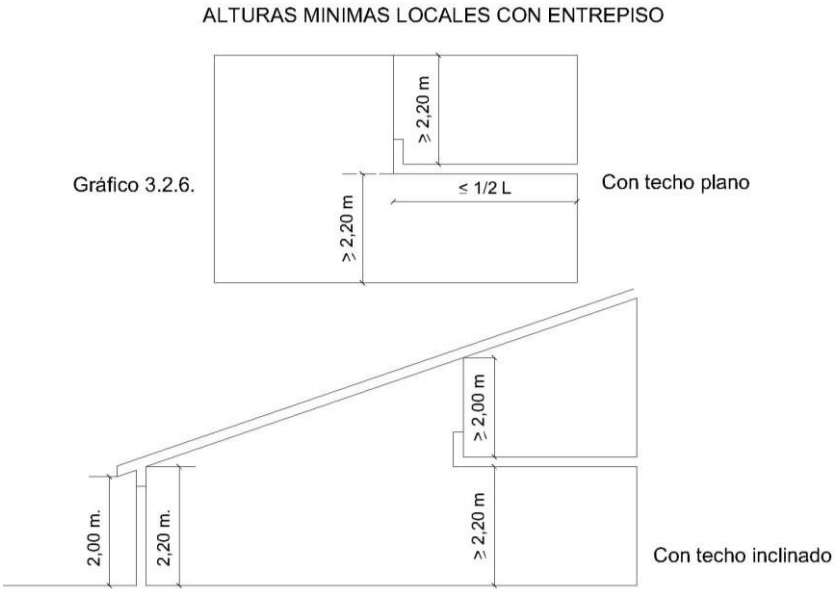


3.2.6 Alturas mínimas de locales con entrepiso o piso intermedio *(Ord.9387/95)*

Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido en 3.2.4. siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

a) El entrepiso y la parte que este cubre no podrán tener una altura libre inferior a 2.20 (dos con veinte) metros. Gráfico 3.2.6

Gráfico 3.2.6.



b) La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.

c) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcial ni totalmente.

d) En caso de techo inclinado la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta por el entrepiso más el espesor del mismo, más 2,00 (dos) metros libres.

***3.2.7* Altura mínima computable** *(Ord.9387/95)*

La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso inferior a 2,20 (dos con veinte) metros.

***3.2.8* Iluminación y ventilación de locales** *(Ord.9387/95)*

Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos, señaladas en la "Tabla de Grupos de Locales según destino", pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local (punto 3).

***3.2.8.1* Cerramientos de los vanos de iluminación y ventilación** *(Ord.9387/95)*

Los vanos de iluminación de locales estarán cerrados por materiales que permitan la transmisión efectiva de luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de aquellos baños sean abribles o por conductos, según se establece en el punto 3.2.8.4.3.2., de tal forma que permitan obtener la renovación del aire requerida para lograr las condiciones de habitabilidad para cada caso.

Las dimensiones de los vanos destinados a iluminación y ventilación estarán supeditadas al destino, superficie, forma y altura del local.

3.2.8.2 Distancia mínima entre paramentos opuestos con vanos de iluminación y ventilación *(Ord.9387/95)*

Las iluminaciones y ventilaciones directas que se resuelvan por diferencias de niveles de techos, en patios de segunda categoría, deberán permitir medir en el eje de cada abertura una distancia mínima de 3,00 (tres) metros con respecto al paramento opuesto.

***3.2.8.3* Iluminación** *(Ord.9387/95)*

***3.2.8.3.1* Tipos de iluminación** *(Ord.9387/95)*

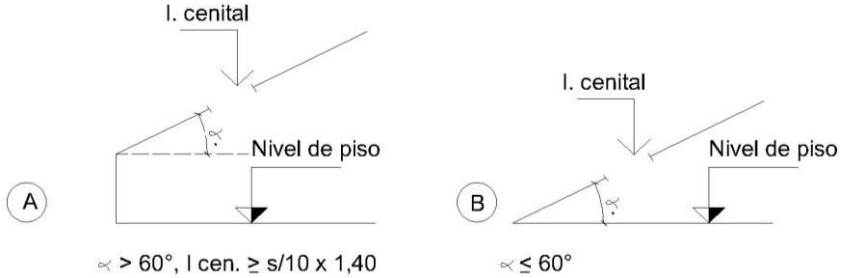
a) Iluminación lateral

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

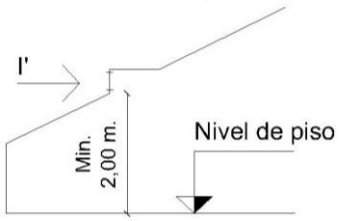
b) Iluminación cenital

La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local (Gráfico 3.2.8.3.1.).

Gráfico 3.2.8.3.1.



Se incluirán en esta categoría los tipos de aventanamiento conocidos como "SHED" o "Diente de Sierra", y también los casos de lucernarios, ventanas tipo "bohardilla" o "mansarda" en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana superelos 2,00 (dos) metros con respecto al nivel del local (Gráfico 3.2.8.3.1.).



I' ≥ Sp

Gráfico 3.2.8.3.1.

3.2.8.3.2 **Formas de iluminación** *(Ord.9387/95)*

La iluminación podrá efectuarse directamente del exterior o a través de parte cubierta.

3.2.8.3.3 **Disposiciones generales de iluminación** *(Ord.9387/95)*

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

b) Las condiciones de iluminación lateral resultantes de las presentes disposiciones podrán disminuirse en un 30% (treinta por ciento) cuando la iluminación lateral sea complementada por iluminación cenital de acuerdo con lo establecido en 3.2.8.3.1.b).

c) Cualquiera fuera el tipo de iluminación adoptado o exigido, cuando las distancias desde el borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local supere los 5,00 (cinco) metros los valores mínimos exigidos serán multiplicados por el coeficiente 1,2 (Gráfico 3.2.8.3.3. c).

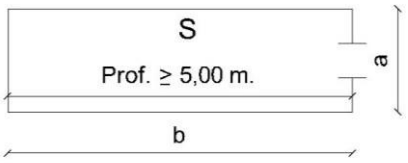
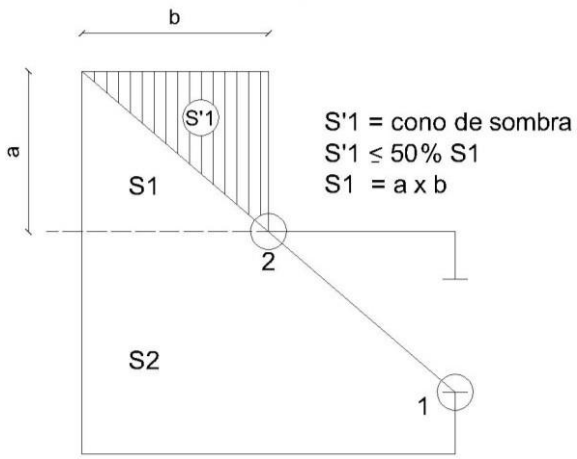


Gráfico 3.2.8.3.3.c

d) En caso de locales irregulares (con quiebres, en forma de L, etc.) a los fines del cálculo de la superficie se considerará la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo (Gráfico 3.2.8.3.3. d).

Gráfico 3.2.8.3.3. d

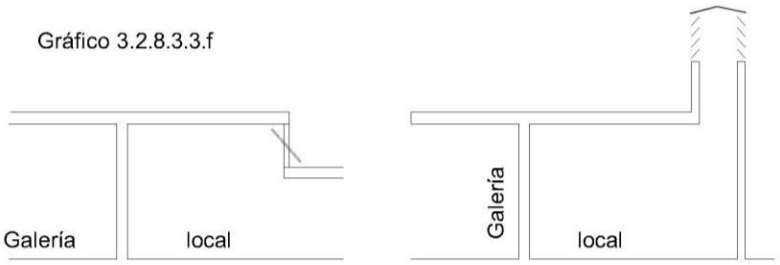


Dichos locales serán considerados como uno solo, a los efectos de cumplimentar las condiciones de iluminación únicamente cuando la línea recta que, partiendo del punto 1 y pasando tangencialmente al punto 2 divida al apéndice del local en partes de modo tal que la superficie que queda incluida en el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

e) En los locales con entrepiso, para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local más la del entrepiso.

f) En los locales ubicados en un pasaje comercial, este último se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria de acuerdo al punto 3.2.8.4.3.2. y ubicados en el lado opuesto del vano del pasaje (Gráfico 3.2.8.3.3. f).

Gráfico 3.2.8.3.3.f



g) En los casos no contemplados en esta Ordenanza la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo con informe de la Comisión de Normas Urbanísticas resolverá los sistemas a adoptar.

3.2.8.3.4 **Dimensionamiento de los vanos de iluminación.** *(Ord.9387/95)*

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

I = Superficie mínima del vano para la iluminación
S = Superficie del piso del local
S1 = Superficie de la parte cubierta a través de la cual ilumina un local

3.2.8.3.5 **Iluminación directa del exterior** *(Ord.9387/95)*

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

I = S / 10

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

I = S x 1,20 / 10

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

I = S X 1,40 / 10

Estos tres casos serán de aplicación para los locales obligatoriamente deban ventilar a patio de 1ª categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patio de 2ª categoría I deberá ser igual o mayor que S /10, cualquiera sea la altura del alféizar.

3.2.8.3.6 **Iluminación a través de parte cubierta** *(Ord.9387/95)*

Se deberá cumplir con la condición:

I = (S + S1) / 10

Dicha condición deberá ajustarse de la misma manera que se establece en el punto 3.2.8.3. apartados a, b, c, d, e y g, y el punto 3.2.8.3.5. para las distintas alturas de ubicación del alféizar.

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

a) Sin cerramiento lateral

En caso de que la parte cubierta no posea cierres laterales, a los fines de la determinación de S1 se considerará una superficie de ancho de 1,50 (uno con cincuenta) metros a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la de la parte cubierta frente al vano. (Gráfico 3.2.8.3.6. a).

b) Con cerramientos laterales

Se considerará la superficie S + S1 (Gráfico 3.2.8.3.6. b).

Gráfico 3.2.8.3.6.a

SIN CERRAMIENTO LATERAL

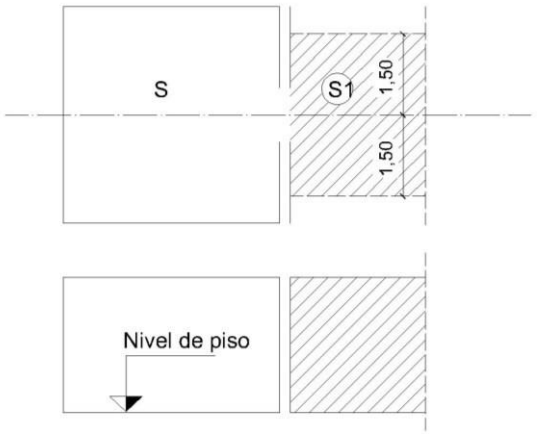
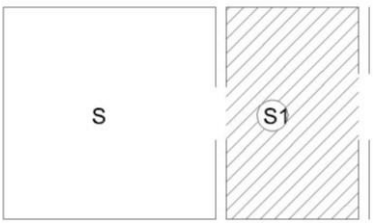


Gráfico 3.2.8.3.6.b

CON CERRAMIENTO LATERAL



3.2.8.3.7 **Iluminación Cenital** *(Ord.9387/95)*

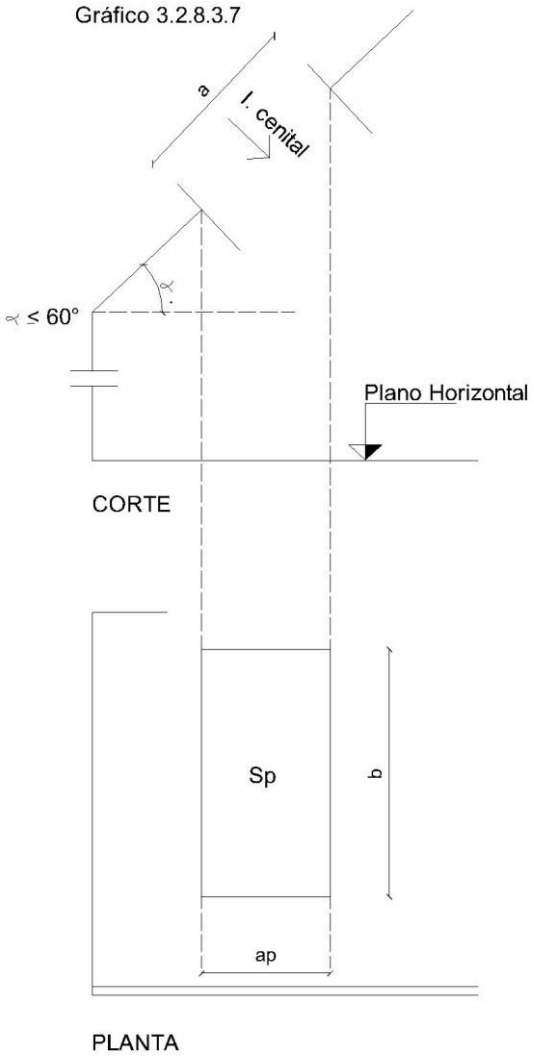
a) Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación cenital, serán además de las enumeradas en 3.2.8.3.3. las siguientes:

Ice: superficie mínima de iluminación cenital
Sp: superficie proyectada
a: lado del vano de iluminación
b: lado del vano de iluminación
ap y bp: proyección de a y b sobre el plano horizontal: ángulo del techo o paramento con respecto al plano horizontal.

La iluminación cenital deberá cumplir con la condición.

Ice = Sp = (ap x bp) = S
/ / / 10

El cálculo de Sp se efectuará según resulta del gráfico 3.2.8.3.7.



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

I=Sp

donde I es la superficie de vano de iluminación.

Para el cálculo de Sp se considerará que el vano estuviese ubicado con respecto al piso en un plano de igual inclinación que el del techo. (Gráfico 3.2.8.3.1.).

c) En el caso de locales destinados a actividades industriales deberán cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de higiene y seguridad en el trabajo y acompañarse de la memoria técnica correspondiente.

d) En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local, deberán asimilarse al caso de iluminación lateral (punto 3.3.8.3.5. c) cumpliendo la condición:

I = S x 1,40 / 10

Reglamentado (Dec.463/96)

En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60º con respecto al piso del local, dicha iluminación deberá respetar las siguientes condiciones:

- Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alfeizar ubicados a una altura mayor a 3.00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

I = S x 1,40/ 10

3.2.8.4 Ventilación *(Ord.9387/95)*

3.2.8.4.1 Tipos de Ventilaciones *(Ord.9387/95)*

Se considerarán tres tipos de ventilaciones: directa, por conducto y mecánica.

3.2.8.4.2 Ventilación directa *(Ord.9387/95)*

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

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

3.2.8.4.3 Cálculo del Vano de Ventilación *(Ord.9387/95)*

3.2.8.4.3.1 Ventilación directa *(Ord.9387/95)*

V = 1 / 2 de I

En la cual I es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile el caso de ventilación de que se trate. (Punto 3.2.8.3.5.).

Para este cálculo no será de aplicación lo establecido en el apartado a) del punto 3.2.8.3.3. de iluminación (cálculo de I para locales con planos de trabajo) sino que se considerará la totalidad de la superficie de vanos abribles, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

3.2.8.4.3.2 Por conductos *(Ord.9387/95)*

A) Conductos individuales por Local

El conducto estará ubicado de manera que su posición en planta asegure una efectiva renovación del aire del local.

Tendrá una sección transversal mínima de toda su altura, equivalente a l / 400 de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 0,03 m2 (cero coma cero tres metros cuadrados). La relación mínima entre el lado menor y mayor deberá ser de l / 3 (un tercio).

En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los 0,20 m2 (cero coma veinte metros cuadrados), se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.

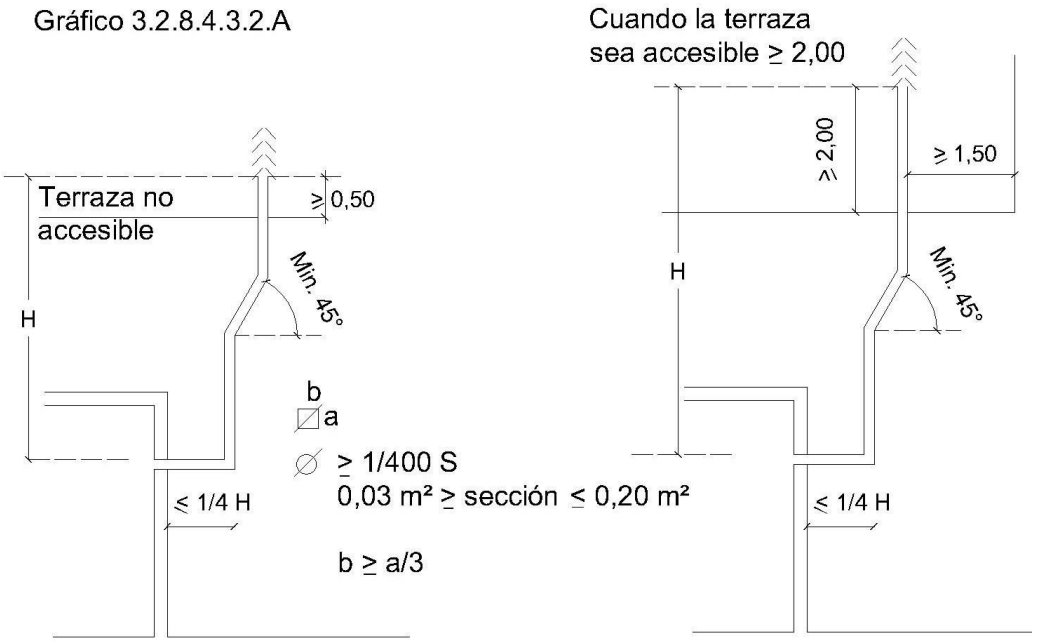
Los conductos serán realizados con superficies interiores lisas. El conducto será vertical. Podrá ejecutarse sólo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a 1 / 4 (un cuarto) de la altura del conducto. Los tramos inclinados tendrán una pendiente mínima 1:1.

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

Los remates de los conductos en azoteas no distarán menos de 2,00 (dos) metros del piso de ésta en lugares accesibles, y 0,50 metros en lugares no accesibles y de la cara superior del tanque cuando el conducto esté adosado al mismo. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de 1,50 (uno con cincuenta) metros de la línea medianera más próxima.

En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje, salvo los especificados en "Tabla de Grupo de Locales según Destino" (3.3.) en que el conducto deberá llevar dispositivos mecánicos de tiraje (Gráfico 3.2.8.4.3.2. A).

Gráfico 3.2.8.4.3.2.A



B) Ventilación por conducto común a varios locales.

Las características de estos conductos serán las siguientes:

a) El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo de "conductos individuales".

b) Será de superficie lisa y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañerías sin embutir, de las distintas instalaciones del edificio.

c) La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

- para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 mts. (cero coma cuarenta x cero coma veinticinco metros)

- para columnas dobles (dos locales por piso) 0,55 x 0,25 mts. (cero coma cincuenta y cinco por cero con veinticinco metros).

d) Los conductos individuales deberán introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 (un) metro.

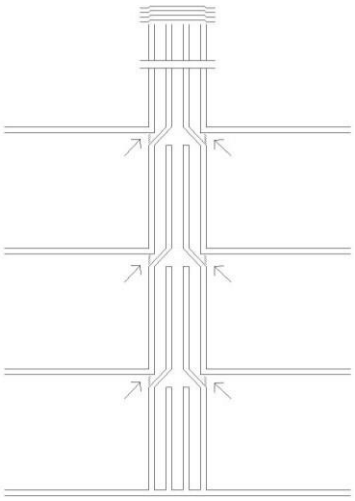
e) El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales o inclinados.

f) El remate estará a no menos de 2,00 (dos) metros del piso de la azotea y a no menos de 2,40 (dos coma cuarenta) metros de cualquier paramento o vano de local habitable.

g) En todos los casos llevará dispositivos estáticos de tiraje (Gráfico 3.2.8.4.3.2. b).

Gráfico 3.2.8.4.3.2.B

CONDUCTOS UNIFICADOS



Reglamentado (Dec. 463/96)

3.2.8.4.3.2.1 (Dec. 463/96)

En el Art. 3.2.8.4.3.2. Apartado a) de la Ordenanza Nº 9387/95, cuando dice "los conductos distarán como mínimo a una distancia de 1,50 (uno con cincuenta) metros de la Línea medianera más próxima" se refiere al remate del conducto.

3.2.8.4.3.3 **Ventilación por medios mecánicos (V.M)** *(Ord.9387/95)*

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

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

- El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30,00 m3 (treinta metros cúbicos) hora y por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta por condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.
- En caso de ser el único sistema de ventilación, se dispondrá de dos equipos, actuando siempre uno de ellos como relevo automático y un generador de energía para emergencia.

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

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

3.2.9 Patios de iluminación y ventilación *(Ord.9387/95)*

3.2.9.1 Clasificación de los patios *(Ord.9387/95)*

Los patios se clasifican en:

a) Patios de primera categoría

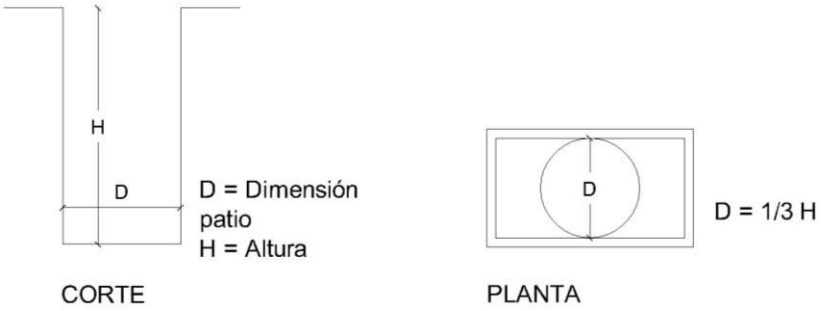
b) Patios de segunda categoría

3.2.9.1.1 Patios de primera categoría *(Ord.9387/95)*

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

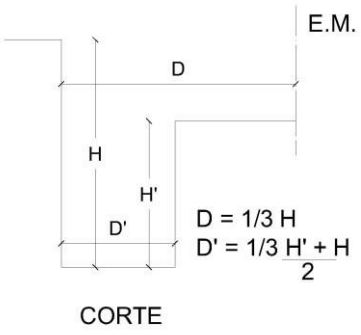
a) Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro D = 1/3 H; siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciente al predio del edificio (Gráfico 3.2.9.1.1. a).

Gráfico 3.2.9.1.1.a



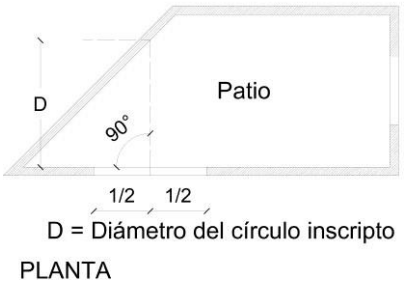
En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente. No obstante lo anterior para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrollen por encima de los de menor altura, siempre deberá verificarse la relación D = 1/3 H (Gráfico 3.2.9.1.1 a').

Gráfico 3.2.9.1.1.a'



b) Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio (Gráfico 3.2.9.1.1. b).

Gráfico 3.2.9.1.1.b



c) No dar a D un valor inferior a 3,00 (tres) metros.

d) Cuando el valor de D supere los 15,00 (quince) metros, podrá mantenerse constante.

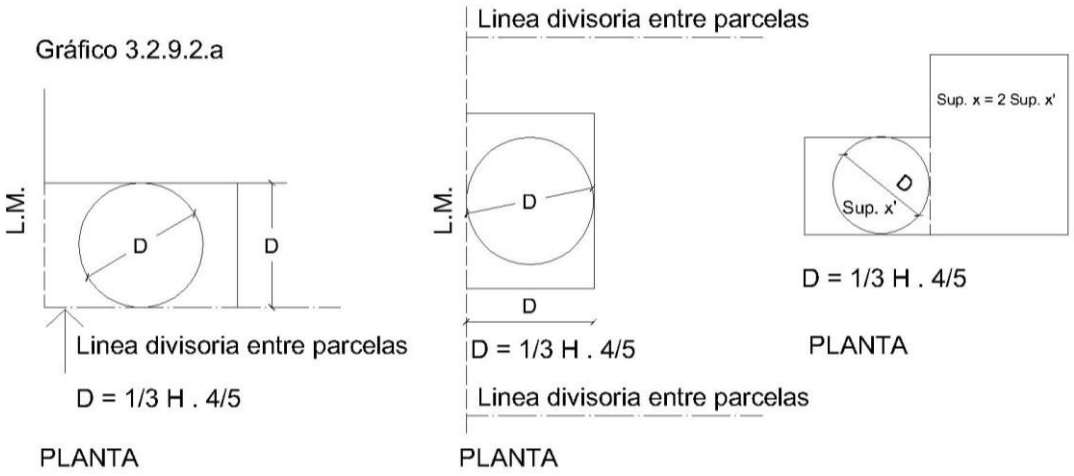
3.2.9.1.2 **Patios de segunda categoría** *(Ord.9387/95)*

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 (tres) metros de diámetro y deberán posibilitar medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura.

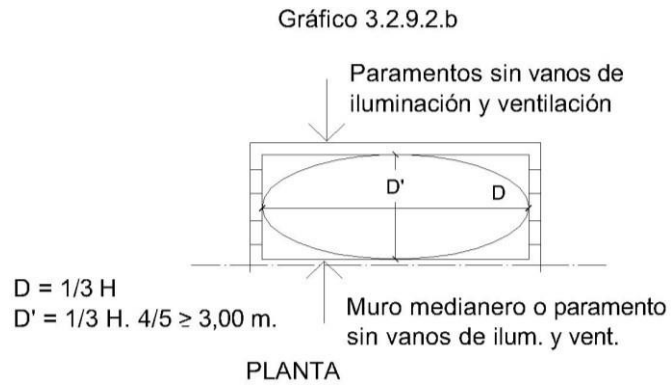
3.2.9.2. Disminución del valor D en patios de primera categoría *(Ord.9387/95)*

El valor D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

a) Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana (Gráfico 3.2.9.2.).



b) Cuando entre dos paramentos enfrentados no existieran vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución sólo será permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables (Gráfico 3.2.9.2. b) En ambos casos el nuevo valor D llegará hasta 4 / 5 del valor calculado, pero nunca serán inferior a 3,00 (tres) metros.



c) Los patios que estén limitados por paramentos curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar, serán admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos paramentos curvos con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios. (Gráfico 3.2.9.2. c).

d) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D siempre que su profundidad p no supere el l / 2 del frente f (Gráfico 3.2.9.2. d).

Gráfico 3.2.9.2.c.

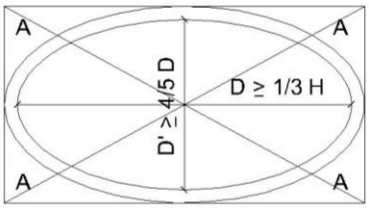
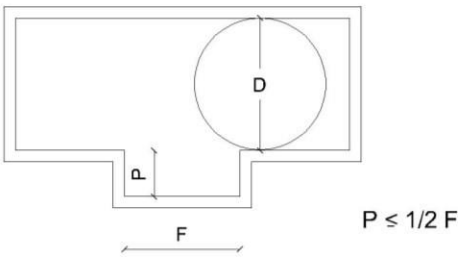


Gráfico 3.2.9.2.d



3.2.9.3 Forma de medir los patios *(Ord.9387/95)*

a) Las medidas de los patios se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes como aleros, cornisas, voladizos y/o balcones, sólo cuando éstos se ubiquen a una altura igual o menor a 5,00 (cinco) metros, medida sobre el nivel de la cota del patio (Gráfico 3.2.9.3. a) y superen la dimensión de 0.30 (cero coma treinta) metros de salientes con respecto a los paramentos que limitan el patio.

b) Cuando en un patio se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 (dos con veinte) metros sobre el solado del mismo (Gráfico 3.2.9.3. b).

c) Se permitirán asimismo pequeñas superficies salientes aisladas menores a 0,30 (cero coma treinta) metros cuya suma total no exceda de 0,60 (cero coma sesenta) metros cuadrados (Gráfico 3.2.9.3.c).

d) Cuando el muro más alto corresponde a sobre elevaciones cuyo ancho total no exceda del 30 % (treinta por ciento) de la longitud del muro de que se trata, sólo se computará el 50 % (cincuenta por ciento) de la altura correspondiente a la sobre elevación (Gráfico 3.2.9.3. d).

Gráfico 3.2.9.3.a

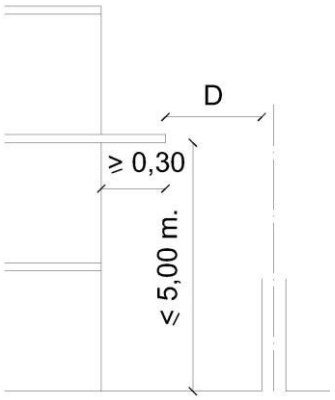


Gráfico 3.2.9.3.b

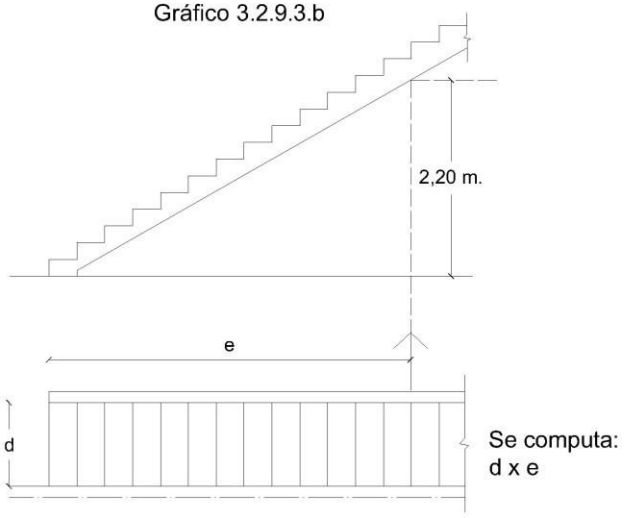
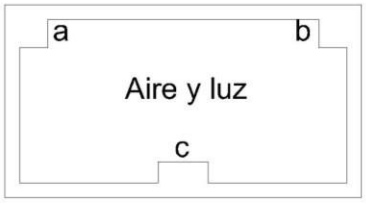
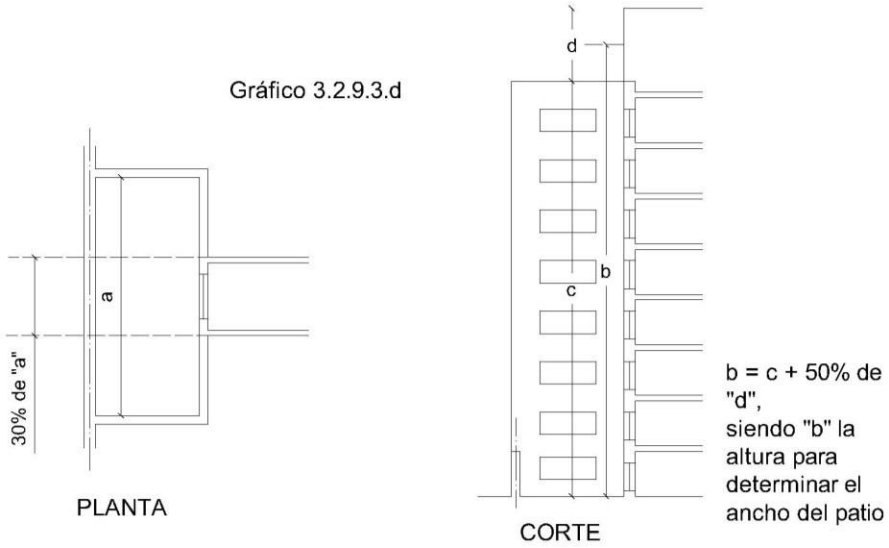


Gráfico 3.2.9.3.c



Sup. salientes
en patios
a + b + c = 0,60 m²

Gráfico 3.2.9.3.d



3.2.9.4 **Acceso a los patios** *(Ord.9387/95)*

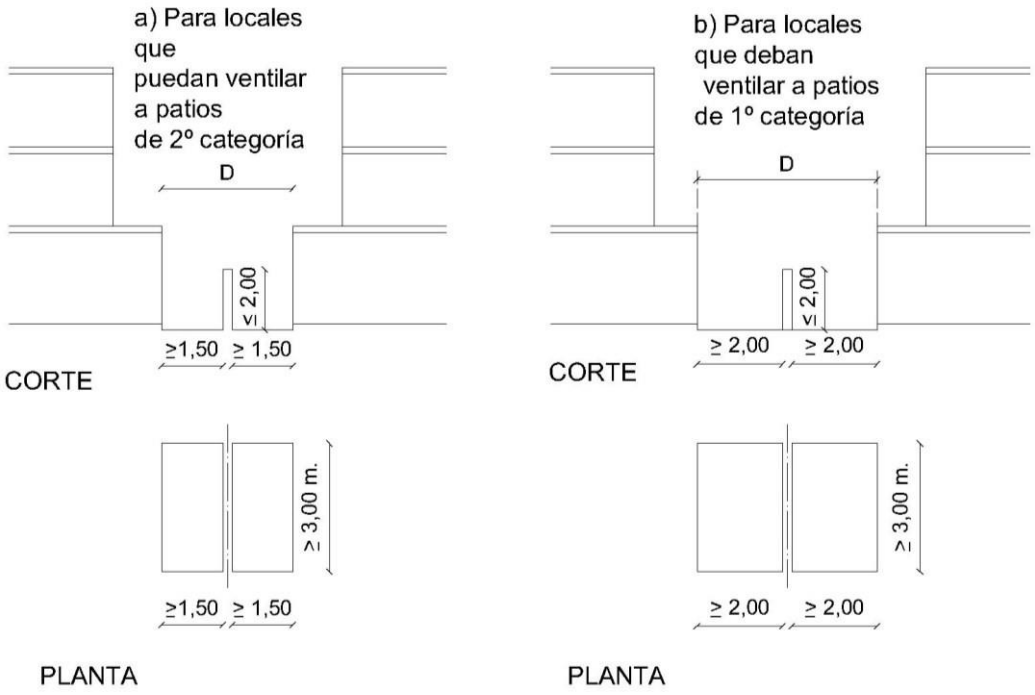
Los patios serán accesibles para su limpieza mediante puertas.

3.2.9.5 **De los patios mancomunados** *(Ord.9387/95)*

Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados y formarán de esta forma un solo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza. La pared que los divide no podrá ser una altura mayor de 2,00 (dos) metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios, será 1,50 (uno con cincuenta) metros (Gráfico 3.2.9.5.). Lo anterior sólo será aplicable para el caso que a dichos patios ventilen locales que según lo previsto por esta Ordenanza puedan hacerlo a patios de segunda categoría. Para el caso de locales que deban obligatoriamente ventilar a patios de primera categoría se podrá mancomunar patios, siempre que la dimensión mínima de los lados menores sea de 2,00 (dos) metros y los otros lados -uno de los cuales es la pared divisoria de ambos patios- tenga una dimensión mínima de 3,00 (tres) metros (Gráfico 3.2.9.5).

Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean de un mismo dueño.

Gráfico 3.2.9.5



3.2.9.6 Prohibición de reducir los patios *(Ord.9387/95)*

No se podrán dividir fincas, si como resultado de ello se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

3.2.9.7 Prohibición de cubrir patios *(Ord.9387/95)*

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo cuando resultaren innecesarios según las prescripciones vigentes o cuando se trate de toldos, por quien tenga el uso real del patio.

3.2.9.8. *Reglamentado (Dec. 463/96)*

Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio.

No se permiten visitas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m. del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes. Gráfico 13.

Quedan exceptuados los siguientes casos:

Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75º con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60 m. medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento. Gráfico 14

Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido, de altura no inferior a 1.80 m. medida desde el solado correspondiente.

Cuando los vanos balcones estén ubicados en la fachada sobre la Línea Municipal.

Sólo se podrán abrir vanos de iluminación y ventilación sobre muros medianeros siempre que exista documento de servidumbre real con el o los vecinos.

3.2.9.8.1. *Apertura de vanos en muro divisorio o en muro privativo (este es de prioridad exclusiva ubicado a no más de 3,00 m. del eje medianero), contiguo a predio lindero.*

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin esta la iluminación exigida por la Ord. 9387/95, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dicho vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar, fijo y no transparente. (Decreto 463/96)

3.2.10 Estacionamientos *(Ord. 10741/04) – (Ord.11322/07) - (Ord. 11941/11)*

Estacionamientos: Las edificaciones destinadas a viviendas individuales agrupadas, colectivas y/o de usos mixtos en los distritos 1, 2, 3 y 4 cuyo frente de lote sea mayor o igual a doce metros (12 m), deberán disponer espacios para estacionamiento, estando éstos relacionados con la superficie propia de los departamentos o unidades funcionales, de acuerdo a la siguiente tabla, para unidades funcionales cuya superficie propia esté comprendida:

Cocheras por cantidad de unidades funcionales:

- Hasta 59m2 inclusive: 1 cochera cada 4 unidades
- Más de 59m2 hasta 100m2 inclusive: 1 cochera cada 2 unidades
- Más de 100m2 hasta 150m2 inclusive: 1 cochera por unidad
- Más de 150m2: 2 cocheras por unidad

En el caso de edificaciones destinadas exclusivamente a usos que respondan a la clasificación establecida en los puntos 3.1.2.1.2 al 3.1.2.1.8, las condiciones para el estacionamiento se determinará con informe de la Dirección de Tránsito. Estas disposiciones se aplicarán en todos aquellos casos que requieran permiso de edificación.

Podrán ser eximidas del cumplimiento de esta exigencia las parcelas que presenten las siguientes condiciones:

a) Frente de 12 a 15 m. inclusive, y profundidad menor a 20 m., tomados desde la Línea Municipal o retiro de la Línea de Edificación destinado para ensanche de vereda.

b) Frente mayor a 15 m. y profundidad menor a 16 m., tomados desde la Línea de Municipal o retiro de la Línea de Edificación destinado para ensanche de vereda.

c) Una geometría irregular que no permita el desarrollo de guardacoches, o que la aplicación del perfil correspondiente imponga condiciones estructurales que hagan inviable el desarrollo de guardacoches, previo informe técnico particularizado de la Dirección de Tránsito y de la Autoridad de Aplicación. Estas eximiciones deberán ser dispuestas por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal.

3.3 TABLA DE GRUPOS DE LOCALES SEGÚN DESTINO *(Ord.9387/95)*

La Tabla consignada a continuación indica las condiciones de iluminación, ventilación y de patios exigidos para cada local. Las condiciones consignadas en la Tabla a través del signo "o"son alternativas, pudiendo optarse, para cumplir lo exigido, por cualquiera de las mismas.

Referencia de la "Tabla de Grupos de Locales según Destino”

o: Condición exigida de Iluminación, Ventilación y Patios.

NR: Condición "no requerida" no siendo exigible su provisión.

NO: Condición "no permitida"

o*: Ventilación por conductos con dispositivos mecánicos de tiraje, de instalación obligatoria.

GRUPOS DE LOCALES	ALTURA MINIMA (unid. ml)	ILUMINACION		VENTILACION			OBSERVACIONES	PATIO	
		LATERAL	CENITAL	DIREC.	COND.	SOLO MECAN.		1°C	2°C
GRUPO I									
Biblioteca	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Cocina – Comedor	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Comedor	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Cuarto de costura	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Dormitorio	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Estudio y/o escritorio	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Estar	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Juegos	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de lectura	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de música	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
GRUPO II									
Ante – Cocina	2,40	o	o	o	NO	NO		o	o
Baño	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Cocina	2,40	o	o	o	NO	NO		o	o
Corredor	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Cuarto de planchar	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Despensa – Depósito familiar	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Escalera	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Guardacoches	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Hall en edificios residenciales	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Kichenette	2,40	NR	NR	o	NO	NO		o	NO
Lavadero	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Palier en edificios residenciales	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Toilette	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Guardarropa	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
GRUPO III									
Archivo	2,40	NR	NR	o	o	NO		o	o
Ante – cocinas en edificios no residenciales y residenciales de vivienda transitoria y no familiar	3,00	NR	NR	o	o	NO		o	o
Auditorio	3,00	NR	NR	o	o	o		o	o
Aulas	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Biblioteca	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Cocinas en edificios no residenciales y residenciales de vivienda transitoria y no familiar	3,00	NR	NR	o	o	o*		o	o
Comercio $\leq$ 30 m2	2,40	o	o	o	o	NO		o	o
Comercio > 30 m2	3,00	o	o	o	o	NO		o	NO
Consultorio	2,40	NR	NR	o	o	NO		o	o
Estadios cubiertos	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Foyer	3,00	NR	NR	o	o	o		o	o
Gimnasio	3,00	o	o	o	o	NO		o	NO
Iglesia y/o capilla	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO

Laboratorio	2,40	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Laboratorio fotográfico	2,40	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Locales en Galerías Comerciales	2,40	NR	NR	o	o	NO		o	o
Local de Portería	2,40	o	o	o	NO	NO		o	o
Morgue	3,00	NR	NR	NO	NO	o*	De tener aberturas deben ser fijas y herméticas	o	o
Natatorio cubierto	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Nursery	2,40	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Oficina	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Cirugía	3,00	NR	NR	NO	o*	o	De tener aberturas deben ser fijas y herméticas	o	o
Sala de Convenciones	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Sala de Exposiciones	3,00	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Sala de Grabación	2,40	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Sala de Internación	2,40	o	NO	o	NO	NO		o	NO
Sala de Juegos	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Partos	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Sala de Proyección	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Sala de Rayos X	3,00	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Sala de Terapia Intensiva	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Sala de Teatro	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Salón de Actos	3,00	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Salón de Bailes	3,00	NR	NR	o	o*	NO		o	o
GRUPO IV									
Corredor	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Depósito	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Escaleras	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Garage y/o guardacoches colectivo	2,20	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Hall	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Lavaderos	2,40	o	o	o	o	o		o	o
Office	2,40	o	o	o	o	o		o	o
Palier	2,40	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Sala de espera anexa a oficina o consultorio	2,40	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Sala de máquinas	2,20	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Sanitarios colectivos	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Vestuarios colectivos	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Recepción de residuos	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							

3.4 DOTACIÓN SANITARIA *(Ord.9387/95)*

3.4.1 Condiciones Generales *(Ord.9387/95) - (Ord. 12067/12) - (12051/12) - (12555/16)*

En todo predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán servicios sanitarios mínimos, entendiéndose como ellos: un inodoro, un lavabo y un desagüe de piso.

Todo edificio de uso y/o acceso público deberá contar con las instalaciones sanitarias destinadas al público, separadas por sexo.

La cantidad y composición de los servicios sanitarios por sexo están en función de la clasificación de los edificios, de las capacidades según destinos, de los metros cubiertos ocupados y demás características de los mismos.

La proporción de los sexos se establecerá por vía reglamentaria según el uso del edificio o local.

Complementariamente, todo establecimiento de acceso público con una superficie habilitada permanente de atención al público mayor a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2) cubiertos, deberá ofrecer accesibilidad a sus sanitarios para personas con movilidad reducida o contar con al menos una (1) unidad sanitaria exclusiva para personas con movilidad reducida.

En aquellos establecimientos cuya superficie habilitada permanente de atención al público sea menor a ciento cincuenta metros cuadrados (150m2) cubiertos, a criterio de un profesional arquitecto o ingeniero dependiente de la autoridad de aplicación, deberá adecuarse al menos un (1) sanitario para personas con movilidad reducida o adaptarse todas las unidades sanitarias de uso público, independientemente de la clasificación por sexos, a una (1) sola unidad sanitaria para ambossexos que cuente con accesibilidad a personas con movilidad reducida.

Cuando, a criterio del profesional dependiente de la autoridad de aplicación, ello no fuera posible por las características de la edificación y los sanitarios existentes; el establecimiento quedará exento de esta obligación y deberá colocar en sus puertas de acceso un cartel con la leyenda"Este establecimiento no cuenta con sanitarios para personas con movilidad reducida – Ord. 12555".

En aquellos establecimientos cuya superficie habilitada permanente de atención al público sea igual o mayor a dos mil metros cuadrados (2.000 m2) cubiertos, deberá contar con al menos un (1) cambiador para bebé en los sanitarios masculinos y un (1) cambiador para bebé en los sanitarios femeninos. *(Ord. 12555/16)*

Establécese la instalación obligatoria de sistema de ahorro de agua para todas las edificaciones que requieran provisión de agua y/o construcciones que impliquen una nueva instalación sanitaria, reformas, renovación, o ampliación de instalaciones existentes, y de aquellas objeto de reciclado. Las instalaciones deberán contar con dispositivos que minimicen las pérdidas por caudal en exceso en todas las instalaciones sanitarias. *(Ord.12051/12)*

3.4.2 Determinación de la dotación sanitaria mínima según actividades *(Ord.9387/95)*

3.4.2.1 Dotación sanitaria en edificios residenciales *(Ord.9387/95)*

3.4.2.1.1 Vivienda permanente *(Ord.9387/95)*

La dotación sanitaria mínima en cada unidad de vivienda será la siguiente:

* un inodoro, un lavabo, una ducha o bañera y un desagüe de piso.

En la cocina o espacio de cocina: una pileta de cocina.

***3.4.2.1.2* Vivienda no familiar** *(Ord.9387/95)*

En estos establecimientos, la dotación sanitaria estará de acuerdo a la capacidad de edificios fijada en el punto 3.1.2. de la presente Ordenanza y en la proporción que a continuación se detalla:

Para personas alojadas:

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	inodoros	mingitorios	lavabos	duchas
1 a 6	1	-	1	1
7 a 12	2	1	2	2
13 a 20	3	2	3	3
21 a 30	4	3	4	4
31 a 40	-	3	5	-

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

Más de 30 (treinta) personas:

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

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

* Más de 40 (cuarenta) personas

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

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

c) Para el personal:

Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el punto 3.4.2.4. de Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.

***3.4.2.1.3* Vivienda transitoria** *(Ord.9387/95)*

La dotación sanitaria deberá ajustarse a normas municipales específicas que regulen estos edificios y a lo establecido por Ley Provincial N° 6483 y Decreto Reglamentario N° 4636 para el personal que trabaja en el establecimiento, la dotación sanitaria deberá ajustarse a lo establecido para edificios comerciales y/o industriales.

3.4.2.2 Dotación sanitaria mínima para edificios de reunión bajo techo y/o al aire libre *(Ord.9387/95)*

a) El N° de personas del público se considerará en mitades iguales para cada sexo.

La cantidad y composición interna y distribución en el edificio de los servicios sanitarios a dotar está en función de la capacidad del edificio de que se trate fijada en el punto 3.1.2. de la presente Ordenanza.

b) Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el punto 3.4.2.4. de Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.

c) En edificios o instalaciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor a 120,00 (ciento veinte) metros.

3.4.2.2.1 **Anfiteatros, auditorios, cines, teatros y similares** *(Ord.9387/95) (Ord. 12555/16)*

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

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	Inodoros	mingitorios	lavabos	Cambiador de bebe
Hombres	1	1	1	1
Mujeres	2	-	1	1

Después de los primeros 100 (cien) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50 (cincuenta), exceptuándose los cambiadores que en todos los casos la cantidad exigida se mantendrá en 1 (uno) en los sanitarios para hombres y 1 (uno) en los sanitarios para mujeres. En el supuesto que la instalación del cambiador no fuera posible por las características de la edificación de los sanitarios existentes, el establecimiento quedará exento de esta obligación y deberá colocar en sus puertas de acceso un cartel con la leyenda "este establecimiento no cuenta con cambiadores de bebé".

3.4.2.2.2 **Bibliotecas, iglesias, salas de convenciones, exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas, restaurantes y similares.** *(Ord.9387/95) - (12319/14) - (12555/16)*

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

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	Inodoros	mingitorios	lavabos	Cambiador de bebe
Hombres	1	1	1	1
Mujeres	2	-	1	1

Después de los primeros 150 (ciento cincuenta) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20 (veinte), exceptuándose los cambiadores que en todos los casos la cantidad exigida se mantendrá en 1 (uno) en los sanitarios para hombres y 1 (uno) en los sanitarios para mujeres. En el supuesto que la instalación del cambiador no fuera posible por las características de la edificación de los sanitarios existentes, el establecimiento quedará exento de esta obligación y deberá colocar en sus puertas de acceso un cartel con la leyenda "este establecimiento no cuenta con cambiadores de bebé".

3.4.2.2.3 Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas. *(Ord.9387/95)*

La dotación sanitaria mínima será la fijada en el punto 3.4.2.2.2., exigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:

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

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

3.4.2.2.4 **Estadios de fútbol** *(Ord.9387/95)*

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

PERSONAS	ARTEFACTOS	
Hombres	Mingitorios	3 por cada 1.000 localidades hasta 20.000, aumentándose en 2 (dos) por cada 1.000 cuando se excede esta cantidad.
	Inodoros	1/3 (un tercio) del número de mingitorio
	Lavabos	1/6 (un sexto) del número de mingitorios
Mujeres	Inodoros	1/3 (un tercio) del número de inodoros para hombres
	Lavabos	1 (uno) cada 3 (tres) inodoros

b) La dotación sanitaria para equipos, árbitros y jueces:

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

	ARTEFACTOS			
PERSONAS	Inodoros	Mingitorios	lavabos	duchas
Para jugadores cada 15 personas	3	3	3	8
Mujeres	1	1	1	1

3.4.2.3 **Dotación sanitaria mínimas en edificios de oficinas** *(Ord.10453/01)*

3.4.2.3.1 **Oficinas de Uso Privado** *(Ord.10453/01)*

La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja se calculará según la capacidad del edificio fijado en el punto 3.1.2. De la presente ordenanza, debiendo contar con una dotaciónsanitaria mínima según la siguiente proporción

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	Inodoros	mingitorios	lavabos
1 a 5	1	-	1
6 a 10	1 por sexo	-	1 por sexo
11 a 20	1 por sexo	1	1 por sexo

Más de 20 personas se aumentará:

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

1 (uno) mingitorio cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

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

3.4.2.3.2 **Oficinas de uso y/o Acceso público** *(Ord.10453/01)*

La dotación mínima para el personal que trabaja será el fijado en el punto 3.4.2.3.1. Además se deberá prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS		ARTEFACTOS	
	inodoros	mingitorios	lavabos
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	1		1

La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja será el fijado en el punto 3.4.2.4. de Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.

Además se deberá prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	inodoros	mingitorios	lavabos
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	2		1

3.4.2.4 **Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales** *(Ord.9387/95)*

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

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

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

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

c) Se deberá contar con locales destinados a vestuarios, integrados funcionalmente a los servicios sanitarios y equipados con armarios para los operarios del establecimiento, conforme a lo prescrito en Artículos 50° y 51° de la Ley Nacional N° 19587, de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351/79.

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

e) El número de personas que trabajan o permanecen, se calculará según las capacidades de edificios fijado en punto 3.1.2. de la presente Ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	inodoros	mingitorios	lavabos
1 a 5	1		1
6 a 10	1 por sexo		1
11 a 20	1 por sexo	1	2

* Mas de 20 (veinte) personas, se aumentará:

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

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

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

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

3.4.2.5 Dotación sanitaria mínima en Edificios Educacionales *(Ord.10453/01)*

a) En los edificios educacionales se colocará 1 (uno) inodoro y 1 (uno) lavabo por aula, pudiendo sustituirse el 75% (setenta y cinco por ciento) de inodoros por mingitorios en los locales sanitarios destinados solamente a hombres.

b) En los edificios educacionales, cuando a juicio del órgano de aplicación de la presente ordenanza se presuponga una asistencia y/o permanencia reducida de personas (Ej.: Academias de Enseñanza, Institutos Privados etc.) el número de alumnos que asisten podrá ser declarado por el administrado en el correspondiente plano de obra, debiendo contar con una dotación sanitariamínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS	
	Inodoros	lavabos
1 a 10	1	1
11 a 25	2	2
26 a 50	3	3
51 a 75	4	4
76 a 100	5	5
101 a 125	6	6
126 a 150	7	7
151 a 175	8	8

Se agregará 1 (uno) inodoro y 1 (uno) lavabo por cada 50 (cincuenta) alumnos o fracción a partir de 175 (ciento setenta y cinco) alumnos.

3.4.2.6. Dotación sanitaria mínima de baños públicos en parques, paseos públicos y plazas principales de dominio público municipal. *(Ord.12589/16)*

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

PERSONAL	ARTEFACTOS			
	Inodoros	mingitorios	lavabos	Cambiador de bebe
Hombres	1	1	1	1
Mujeres	2	-	1	1

Después de los primeros 100 (cien) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50 (cincuenta), exceptuándose los cambiadores que en todos los casos la cantidad exigida se mantendrá en 1 (uno) en los sanitariospara hombres y 1 (uno) en los sanitarios para mujeres.

3.4.3 **Relaciones y proximidad de los sanitarios con otros ámbitos** *(Ord.9387/95)*

Los baños no podrán tener comunicación alguna con cocinas y otras dependencias destinadas a guardar alimentos y bebidas.

Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos, sea contiguo, el cerramiento de separación será completo (de piso a techo).

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

3.4.4 **Emplazamiento, acceso, señalización** *(Ord.9387/95)*

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

El punto de acceso deberá estar libre de obstáculos. Todo el recorrido de acceso se hará bajo techo.

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

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

3.4.5 **Zonificación y dimensiones** *(Ord.9387/95)*

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

3.4.6 **Características constructivas** *(Ord.9387/95)*

Los materiales, tipos y alturas de revestimiento de muros, solados, terminación de paramento y cielorraso, etc., deberán asegurar condiciones de higienización y se regirán por normas específicas en la materia.

3.4.6.1 *(Dec.463/96)*

Todo predio edificado o no, donde se habite o trabaje, no servido por la red cloacal, deberá tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo absorbente.

3.4.7. Instalaciones Fijas para Extinción de Incendios *(Ord.11131/06)*

a) Todo edificio de entre veinticinco (25) y treinta y ocho (38) metros de altura llevará una cañería de agua conectada en su extremo superior con el tanque sanitario y en el inferior con una boca de impulsión en la entrada del edificio y demás exigencias por planta, de acuerdo a los requerimientos de la Dirección de Bomberos de la Provincia de Córdoba o quien la reemplace en el futuro.

b) Para todo edificio que supere los treinta y ocho (38) metros de altura, además de lo establecido en el inciso a), se protegerán los medios de escape con sistema de rociadores automáticos completado con avisadores y/o detectores de incendio.

c) Para edificios de veintiún (21) metros o más de altura se contará con una reserva de agua de uso exclusivo contra incendios, cuando lo indique la Dirección de Bomberos de la Provincia de Córdoba o quien la reemplace en el futuro.

d) Todo edificio con afluencia masiva de público o de uso industrial deberá contar con reserva de agua contra incendios e instalación fija presurizada conforme los requerimientos e Informe Final de Obra de la Dirección de Bomberos de la Provincia de Córdoba o quien la reemplace en el futuro.

3.5 DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES *(Ord.9387/95)*

3.5.1 De la obligación de conservar *(Ord.9387/95) - (Ord.11157/06 Reglamentado por Dec. 5637/13)*

3.5.1.1 Obligación del propietario relativo a la conservación de edificios

Todo propietario está obligado a conservar la totalidad del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana.

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, a este efecto, se tendrá en cuenta el emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

(Reglamentado por Decreto N° 5637/13)

En el caso de Bienes inmuebles pertenecientes al Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del patrimonio de la Ciudad de Córdoba las tareas de conservación deberán contar con informe favorable de la Subdirección de Patrimonio Arquitectónico dependiente de la Dirección de Planeamiento Urbano o la que en el futuro la sustituya. Todo propietario está obligado a conservar la totalidad del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana.

3.5.1.1.1

El propietario o los propietarios deberán acreditar el Apto Técnico de fachadas de frente, internas, de fondo, de frente interno, laterales y medianeras a la vista de los edificios. En aquellos de perímetro libre y/o en torre, en todas sus caras y en aquellos de perímetro semilibre en sus caras expuestas. Incluyendo revestimientos como jaharros, enlucidos, premoldeados, mármoles, cerámicos, mayólicas, maderas, chapas y todo otro tipo de revestimiento y/o material de construcción que se emplee en la terminación exterior de edificios; elementos como balcones, terrazas, barandas, ménsulas, cornisas, paramentos, pantallas, ornamentos, voladizos, molduras, babetas, antepechos, perímetro de azoteas y terrazas, soportes, marquesinas, toldos, carteles,

letreros, maceteros y cerramientos con estructuras de madera o metal con diferentes tipos de vidrios, etc.

(Reglamentado por Decreto N° 5637/13)

La solicitud de aprobación de planos y/o permisos de edificación no exime de la obligación de acreditar el apto técnico. Aquellos elementos enunciados en el Art. 3.5.1.1.1 que contengan anuncios publicitarios deberán cumplir con los requerimientos de la Ord. 10378/01 y modificatorias.

3.5.1.1.2

El propietario o los propietarios de edificios, para acreditar el Apto Técnico mencionado en el apartado anterior, deberán requerir los servicios de un profesional de la construcción habilitado a tal fin según sus competencias profesionales, matriculado y habilitado en el Colegio Profesional respectivo, quien deberá realizar una Verificación Técnica y un informe detallado del estado de las fachadas.

En el caso de no alcanzar el estado de Apto Técnico, se agregarán al informe la caracterización de los daños encontrados, las intervenciones o trabajos requeridos, la tecnología adecuada para resolverlos y los plazos recomendados previo a la realización de una segunda Verificación Técnica.

(Reglamentado por Decreto N° 5637/13)

Se presentará un informe técnico y fotografías por cada fachada. El informe deberá contener como mínimo una descripción pormenorizada de la fachada y los elementos que la componen, estableciendo en cada caso su estado de solidez e higiene, acompañadas de fotografías de la misma. Para el caso de fachadas que no alcancen el apto técnico, el informe deberá contener una categorización de los daños especificando las tareas, tecnología y plazos recomendados para subsanarlos. Cuando los daños descriptos pudieran comprometer la seguridad y salubridad pública, el Órgano de aplicación podrá disponer otros plazos.

3.5.1.1.3

El Informe Técnico emitido por cuadruplicado por el profesional interviniente (una copia para la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, una copia para el Colegio Profesional, una copia para el propietario y una copia para el profesional), deberá ser Visado en el Colegio Profesional respectivo y presentado en la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo o la que se determine para el cumplimiento de dicha función en el futuro, a los fines de acreditar el Apto Técnico respectivo.

(Reglamentado por Decreto N° 5637/13)

La documentación gráfica y escrita que debe contener el legajo por el cual se acreditará el Apto Técnico de Fachadas se detalla a continuación:

a) Para los casos en que de la verificación surge que no se requiere tareas de mantenimiento, el profesional deberá presentar la siguiente documentación:

1) Apto Técnico en carácter de Declaración Jurada según anexo I, que con 2 (dos) fojas útiles en anverso forma parte del presente instrumento legal. (Link de Planilla de Apto Técnico de Conservadores)

2) Informe Técnico.

3) Fotografías.

4) Registro ante el Colegio profesional correspondiente.

5) Documentación que acredite dominio del inmueble.

b) Para los casos en los que se requieran tareas de mantenimiento se deberá presentar:

1) Informe Técnico.

2) Fotografías.

3) Informe de las tareas a realizar, tecnología a utilizar y plazos recomendados.

4) Documentación que acredite dominio del inmueble.

Realizadas las tareas de mantenimiento, el profesional deberá acreditar el apto técnico mediante el procedimiento descripto en el inciso a).

Una vez recibida la documentación, la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo procederá a registrar el apto técnico. El órgano de aplicación podrá disponer modificaciones en el procedimiento administrativo y anexo gráfico a la presente norma.

3.5.1.1.4 *(Ord.11157/06) (Ord.11936/11)*

La periodicidad de las Verificaciones Técnicas estará directamente relacionada con la antigüedad de los edificios y a partir de los veinte (20) años de antigüedad, contados desde la fecha de emisión del Certificado de Final de Obra (Registro de Final de Obra) del mismo o en el supuesto deno existir el anterior, desde la fecha de aprobación del Plano de Mensura y Subdivisión en Propiedad Horizontal o desde la fecha de alta, para el pago de contribuciones que los gravan, conforme a la siguiente tabulación:

Antigüedad del edificio	Periodicidad de la verificación
De 20 a 30 años	Cada 6 años
De 30 a 45 años	Cada 4 años
De 45 a 60 años	Cada 3 años
Más de 60 años	Cada 2 años

Sin perjuicio de lo anterior, para casos debidamente fundamentados y a solicitud del profesional interviniente, la Autoridad de Aplicación puede fijar en el Certificado respectivo, un plazo menor a los establecidos para cumplimentar con la siguiente verificación.

3.5.1.1.5

En los casos en que en el Informe Técnico se recomiende en base a fundamentos técnicos la demolición de determinados elementos de fachadas, se deberá solicitar la autorización respectiva por parte del profesional interviniente y el propietario ante la Autoridad de Aplicación para el cumplimiento de dicha tarea.

(Reglamentado por Decreto N° 5637/13)

El permiso de demolición deberá gestionarse según los Art. 1.3.2 o 1.3.1.1.1 de la Ord. 9387/95, Código de Edificación, de acuerdo a la magnitud de las tareas a realizar.

3.5.1.1.6 *(Ord.11157/06)*

La acreditación del Apto Técnico no exime de responsabilidades legales a propietarios y/o consorcistas, administradores, profesionales y empresas contratistas intervinientes, por daños o accidentes posteriormente atribuibles a los elementos verificados y/o reparados.

3.5.1.1.7

Quedan eximidos de lo establecido en los subitems anteriores las edificaciones en planta baja y hasta dos pisos.

(Reglamentado por Decreto N° 5637/13)

La eximición según lo dispuesto en el Art. 3.5.1.1 será aplicable para fachadas que no posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público o el dominio privado de acceso público a fin de no comprometer, la seguridad, salubridad y estética urbana.

3.5.1.2 Ajuste de la edificación existente a disposiciones contemporáneas *(Ord.9387/95)*

Cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá exigir en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiese obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición preexistente, la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

3.5.1.3 Denuncias de linderos *(Ord.9387/95)*

Las molestias que alegue un propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención, para aplicar la presente Ordenanza; para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley, como de atribución municipal.

3.5.1.4 Oposición del propietario a conservar un edificio *(Ord.9387/95)*

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en punto 3.5.1.1., se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.

3.5.1.5 Conservación de instalaciones contra incendio *(Ord.9387/95)*

a) Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas para extinción de incendio según punto 5.4.3. y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia.

b) El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.

c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 (treinta) días, bajo pena de clausura.

3.5.2 Subdivisión de locales *(Ord.9387/95)*

3.5.2.1 Condición para subdividir locales *(Ord.9387/95)*

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de esta Ordenanza como si fuera independiente.

3.5.2.2 Mamparas de subdivisión en locales de negocios y de trabajo *(Ord.9387/95)*

En un local de negocio y de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen de 2,00 (dos) metros, medidos sobre el solado.

3.6 Cercos de seguridad en piletas de Natación de uso privado o particular *(Ord.12837/18)*

Toda pileta de natación de uso privado o particular desde los diez metros cúbicos (10m3) deberá contar con un cerco perimetral de seguridad de noventa centímetros (90cm) de altura mínima, instalado a una distancia no superior a dos metros cincuenta centímetros (2.50m) desde el borde de la pileta. El mismo deberá contar con una puerta de acceso con cierre seguro e inalterable. El diseño y materiales utilizados para la construcción del cerco deberán preservar la seguridad de las personas.

CAPÍTULO CUARTO

4 MEDIOS DE EGRESO *(Ord.9387/95)*

Todo edificio o parte de él que incluya más de dos unidades de uso independiente y todo ámbito cubierto o no que implique un uso público o masivo, tendrá que cumplir con las condiciones mínimas fijadas por la presente Ordenanza, para sus distintos medios de egreso de modo tal que asegure una rápida evacuación de sus ocupantes.

En los lugares de afluencia masiva de público la Municipalidad queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en el presente Capítulo.

Según sea el destino del edificio deberá asimismo dar cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley N° 19.587 Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351/79 y al Reglamento Técnico de Protección contra Incendios de la Dirección de Bomberos de la Policía de Córdoba.

4.1 CONDICIONES GENERALES *(Ord.9387/95) - (Ord.11131/06)*

Los medios de egreso deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales:

Trayectoria y salidas

a) La línea natural de libre trayectoria deberá realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación. *(Ord.9387/95)*

b) Las salidas en general estarán en lo posible alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación. Todo punto ubicado en pisos superiores y entrepisos distará no más de cuarenta (40) metros a una caja de escalera o salida segura y en planta baja a una salida que conduzca a la vía pública, medidos a través de una línea de libre trayectoria. Esta distancia se reducirá a la mitad en subsuelos. *(Ord.11131/06)*

c) Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigido por la presente Ordenanza, para asegurar una rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él. *(Ord.9387/95)*

d) En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.

En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc., con un ancho mínimo de cero metro sesenta centímetros (0,60 m). No obstante deberá contarse con una salida de emergencia independiente a la vía pública. *(Ord.11131/06)*

e) La ubicación de los medios de egreso generales y públicos exigidos será identificados mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente. *(Ord.9387/95)*

f) Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o capacidad deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad. *(Ord.9387/95)*

4.1.1 Edificios mixtos *(Ord.9387/95)*

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, los medios de egreso serán independientes para cada uso salvo que, a juicio de la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo no hubiere incompatibilidad en su unificación.

La vivienda destinada a portero o encargado deberá considerarse como una unidad más a los fines de ser servida por los medios de egreso del edificio.

4.2 CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO *(Ord.9387/95)*

Los medios de egreso de uso público se clasifican en:

a) Puertas de salida

b) Circulaciones horizontales

c) Circulaciones verticales

d) Circulaciones mecánicas

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE EGRESO *(Ord.9387/95)*

4.3.1 Puertas de salida *(Ord.9387/95)*

Las batientes de las puertas no podrán invadir la vía pública ni reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, pasillos, escaleras u otros medios de egreso.

En caso de escalera o rampas, no podrán abrir sobre sus tramos, sino sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso será de 2,00 (dos) metros.

Las puertas de salida de uso público que comuniquen con otro medio de egreso abrirán hacia afuera.

No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corrediza ni del tipo giratoria.

4.3.2 Puertas batientes de abrir en un solo sentido *(Ord.9387/95)*

Se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo o al aire libre.

4.3.3 Puertas de abrir a vaivén *(Ord.9387/95)*

Se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas para evacuación de edificios de reunión bajo techo o al aire libre y en galerías o pasajes de uso público.

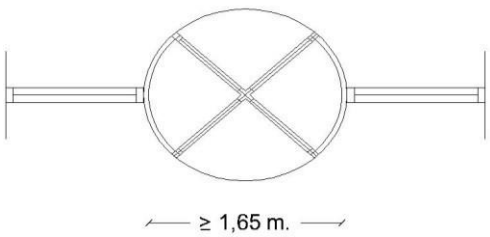
4.3.4. Puertas giratorias *(Ord.11131/06)*

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativas y mercantiles.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 m) (Gráfico 4.3.4.). Las puertas giratorias no serán consideradas como integrantes de los medios de escape.

Gráfico 4.3.4.

PUERTAS GIRATORIAS



4.3.5. **Ancho de puertas de salida. Forma de cálculo** *(Ord.11131/06)*

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

a) Para edificios con capacidad de hasta quinientas (500) personas el ancho total libre no será menor que:

$X = A$

b) Para edificio con capacidad de quinientas una (501) a dos mil quinientas una (2.501) personas: el ancho total libre no será menor que:

$$X = \left(\frac{5.500 - A}{5.000}\right) A$$

c) Para edificios con capacidad de dos mil quinientas una (2.501) personas o más: el ancho total libre no será menor que

$X = 0.6 \cdot A$

En donde

X = medida del ancho de salida en centímetros

A = número total de personas

d) Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas fórmulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de X = 1.50 metros

Para obtener el ancho de puertas de salida en todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por un metro veinte centímetros (1,20 m) o sea

$$X = \frac{X}{1,2}$$ con un valor mínimo de un metro diez centímetros (1,10 m).

4.3.5.1 (Dec. 463/96)

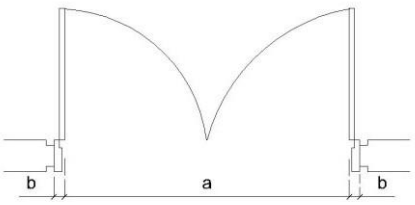
En caso de local de reunión bajo techo de capacidad hasta cinco (5) mesas, el mínimo a que hace referencia el Art. 4.3.5 apartado d) de la Ord. 9387/95 será de 1,20 m.

4.3.6 **Forma de medir el ancho de puertas** *(Ord.11131/06)*

El valor obtenido para los anchos de puerta de salida (Gráfico 4.3.6.) será la luz libre de paso, sin considerar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. El ancho mínimo de cada puerta (luz libre de paso) será de un metro diez centímetros (1,10 m).

Gráfico 4.3.6.

FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTA



a = luz libre de paso
b = ancho marco + ancho hoja

4.3.7 Circulaciones horizontales de uso público *(Ord.9387/95)*

Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluyen: los corredores o pasillos en planta baja en subsuelos y en pisos superiores y los pasajes comerciales.

4.3.7.1 Características de los corredores, pasillos o pasos *(Ord.9387/95)*

a) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. En este caso su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado según se establece en punto 4.3.5.

El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasillos será de 1,20 (uno coma veinte) metros. Si sobre el pasillo se ubicaren puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación.

Si sobre estos pasos se ubicaran vitrinas, vidrieras o puertas de locales comerciales se regirá por lo dispuesto en Galerías Comerciales.

b) La determinación del ancho estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. El ancho no será acumulativo, salvo que en distintos niveles existan salas de uso público con capacidad para 100 personas o más. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del corredor o pasillo.

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

d) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en punto 4.3.5. no pudiendo reducirse el ancho del pasillo.

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

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

g) Todo edificio de los incluidos en puntos 3.1.1.2., 3.1.1.3 y 3.1.1.9. (éstos últimos si correspondiere) deberá contar frente a su boca o bocas de acceso y egreso de un espacio de dominio privado, como recintos cubiertos o descubiertos y que estará en relación directa con la vía pública. La dimensión y conformación de este espacio quedará sujeto a lo que determine en cada caso la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo en consulta con los organismos pertinentes, y según se establezca por vía reglamentaria.

Reglamentado (Dec. 463/96)

A los fines del inciso g) del Art. 4.3.7.1. de la Ord. 9387/95 será organismo de consulta obligada la Dirección de Planeamiento Urbano.

4.3.7.2 Corredores o pasillo de evacuación en pisos altos *(Ord.9387/95)*

Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece en punto 4.3.5.

Si sobre dicho pasillo se ubicaran puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades.

4.3.7.2.1 De la longitud máxima de los corredores, pasillos o pasos *(Ord.1131/06)*

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

1) Edificios residenciales: L = treinta metros (30 m)

2) Edificios para reunión bajo techo: L = cuarenta metros (40 m)

3) Edificios para reunión al aire libre: L = cuarenta metros (40 m)

4) Edificios para oficinas: L = cuarenta metros (40 m)

5) Edificios comerciales: L = cuarenta metros (40 m)

6) Edificios industriales: L = cuarenta metros (40 m)

7) Edificios para depósitos: L = cuarenta metros (40 m)

8) Edificios para usos peligrosos L = veinte metros (20 m)

9) Edificios especiales: estarán en función de lo que fijen las normas específicas.

10) Subsuelos o sótanos: L = veinte metros (20 m).

4.3.8 Circulaciones verticales *(Ord.10453/01)*

Estos medios de egreso pueden ser:

a) Escaleras

b) Rampas

c) Circulaciones mecánicas

4.3.8.1. Escaleras principales de salida *(Ord.11131/06)*

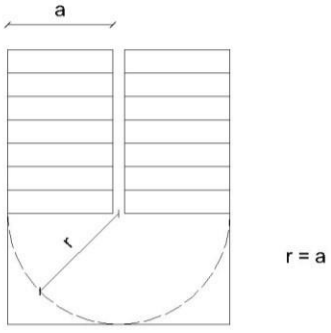
Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos, salvo lo previsto en el punto 4.3.7.1.b.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera en edificios de uso público, o cuando sirvan a más de una (1) unidad funcional, no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a un metro diez centímetros (1,10 m).

Serán ejecutadas con materiales incombustibles. La dimensión máxima de las contra huellas será de cero metro dieciocho centímetros (0,18 m) metros y la mínima de las huellas de cero metro doscientos setenta y cinco centímetros (0,275 m).

Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de tres metros (3 m) de altura. Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo. (Gráfico 4.3.8.1.).

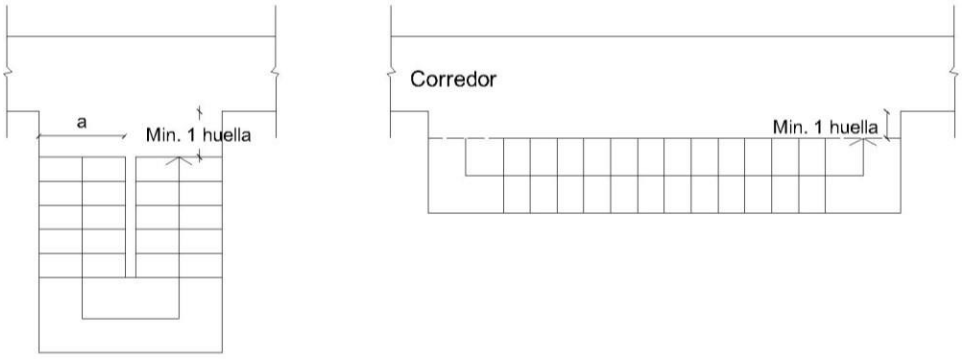
Gráfico 4.3.8.1.



4.3.8.2. Unión de escalera con los corredores o pasillos *(Ord.11131/06)*

Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada encuentro se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no se interfiera con la de aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a una huella (Gráfico 4.3.8.2.). Estas escaleras para ser consideradas como vía de escape deberán garantizar estanqueidad como caja de escalera según lo establecido en el subitem 4. 3. 8. 4.

Gráfico 4.3.8.2.



4.3.8.3. Cálculo del ancho de la escalera *(Ord.11131/06)*

El ancho libre de la escalera se calculará según las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida. En todos los casos el ancho mínimo será de un metro diez centímetros (1,10 m).

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que siete centímetros con cinco milímetros (7,5 cm.) de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Reglamentado (Dec. 463/96)

Cálculo del ancho de la escalera.

Cuando la Ord. 9387/95 se refiere a edificios o ámbitos cuyo uso signifique un egreso de sus ocupantes en un lapso reducido y a lugares de afluencia masiva de público incluye, además de los edificios de uso educacional, excluyéndose expresamente de esa calidad al resto de los edificios.

4.3.8.4. Caja de escalera *(Ord.11131/06)*

En aquellos edificios de uso o acceso público, una por lo menos de las escaleras de egreso por cuerpo deberá estar conformada como "caja de escalera", de manera tal que pueda ser aislada con respecto del resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto y cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.

La "caja de escalera" como vía de escape deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Ser construida en toda su extensión desde el último nivel superior accesible, azotea y/o terraza, etc. hasta el último subsuelo, en material incombustible y contenida entre muros de resistencia al fuego, sin perder estanqueidad y estabilidad estructural por un tiempo superior a una hora de exposición a las llamas.

b) Su acceso en todos los niveles tendrá lugar a través de puerta de doble contacto con un ancho mínimo de un metro con diez centímetros (1,10 m) de luz libre de paso, con resistencia al fuego similar a la de los muros de la caja y abrirá hacia adentro de la escalera (en el sentido de escape) sin invadir el ancho de circulación. Se deberá agregar antecámara en los establecimientos industriales.

c) Deberá estar señalizada e iluminada en forma permanente, libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella ningún tipo de servicio (armarios para elementos de limpieza, puertas de ascensores, conductos de compactadores, hidrantes. etc.).

Reglamentado (Dec. 463/96)

En ambos casos anunciados el rebatimiento de la puerta no deberá disminuir el ancho mínimo de paso, quedando exceptuado de esto último cuando la escalera sirva a dos (dos) o menos unidades funcionales por piso.

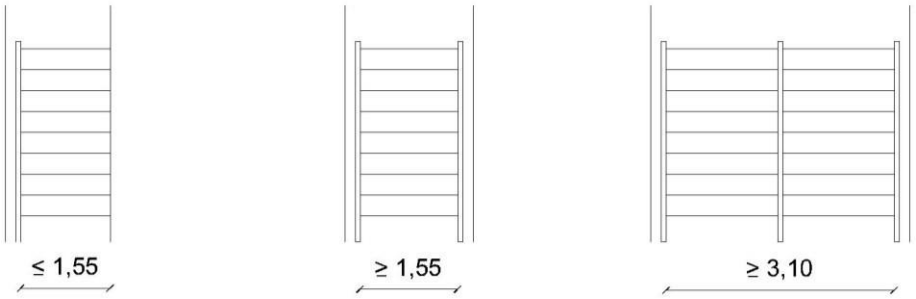
4.3.8.5. Pasamanos o barandas *(Ord.11131/06)*

Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán como mínimo a cero metro noventa centímetros (0,90 m) por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones sea mayor a un metro cincuenta y cinco centímetros (1,55 m) se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los tres metros diez centímetros (3,10 m) se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de un metro cincuenta y cinco centímetros (1,55 m) (Gráfico 4.3.8.6.).

4.3.8.6 Llegada a nivel de egreso *(Ord.9387/95)*

Las escaleras de salida para el egreso de los pisos altos, al llegar al corredor o pasillo que la conecte con la vía pública, deberán interrumpir la marcha del egreso por cualquier sistema, de forma que las personas no puedan continuar su descenso al o los subsuelos, debiendo facilitar el egreso.

Gráfico 4.3.8.6.



4.3.8.7. Compensación de escalones *(Ord.11131/06)*

No será permitido el uso de abanicos, compensación, ni escalones oblicuos en escaleras principales, ni en aquellas que se utilicen como vía de escape en todo tipo de edificio. Sólo podrá autorizarse este tipo de escaleras en cualquier tipo de edificio con carácter de secundaria (opcional) siempre que la escalera principal cumpla con las exigencias contenidas en el presente capítulo. En estos casos los escalones compensados tendrán una huella no menor a cero metro dieciocho centímetros (0,18 m) de ancho en la parte más crítica (junto al limón interior).

4.3.8.8 Rampas *(Ord.9387/95)*

Las rampas, como medio de egreso, o como comunicación de distintos niveles, tendrán el mismo ancho que las escaleras que sustituyen; tendrán partes horizontales, a manera de descansos en los lugares que cambien de dirección y a nivel de los pisos y accesos. Su pendiente máxima será deun 12% (doce por ciento), su solado antideslizante y de material incombustible.

4.3.8.9. **Circulaciones verticales mecánicas de uso público** *(Ord.10741/04)*

Estos medios de egreso pueden ser:

a) Ascensores

b) Escaleras mecánicas

(Link de Carátula para Plano de Ascensores)

4.3.8.9.1. **Ascensores** *(Ord.11131/06)*

Todo edificio de piso bajo y más de tres pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos. Podrán ser utilizados para evacuación aquellos especialmente diseñados contra incendio.

La totalidad de los ascensores para público, en todos los edificios alcanzados por la presente norma, deberán disponer de cierre automático de sus puertas, con cierre simultáneo de coche y pasadizo y una dimensión mínima de las mismas de cero metro ochenta centímetros (0,80 m) por dos metros (2,00 m) de altura, para permitir el acceso a discapacitados.

Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso, deberá incrementarse el ancho del palier en cero metro treinta centímetros (0,30 m) para la primera unidad, más cero metro diez centímetros (0,10 m) por cada una de las restantes.

A partir de la vigencia de la presente norma, no se permitirá en ningún caso puertas de abrir hacia palieres o corredores, ni hojas tipo tijera en cabinas.

Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido de salida a la vía pública.

4.3.8.9.1.1. **Dotación** *(Ord.10741/04)*

La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación.

Para todos los casos de instalación de ascensores, deberá verificarse que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del cinco por ciento (5%) de los habitantes de los edificios de uso habitacional, (departamentos de viviendas) y no menos del siete por ciento (7%) de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples, empleando para dicho cálculo las relaciones de superficies establecidas por el Art. 3.1.2.1 y los puntos 3.1.2.1.1 al 3.1.2.1.6 de la Ordenanza N° 9387/95.

Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente más de ocho (8) personas,se exigirá un mínimo de dos (2) ascensores y un mínimo de tres (3) en caso de tener que transportar más de veinte (20) personas simultáneamente.-

Independientemente de la cantidad de ascensores que resultaren del cálculo específico, se establece la exigencia de provisión como mínimo, de una (1) unidad para Planta Baja y siete (7) pisos superiores, ocho (8) plantas en total. Puede considerarse excepcionalmente en este caso, sumar hasta dos (2) plantas de subsuelo de cocheras. A partir de esa altura (piso 7º) deberá proveerse al edificio de una (1) unidad más por cada siete (7) pisos o fracción menor.

Las dimensiones mínimas establecidas para los coches, deberá ser de un metro diez centímetros (1,10 m) de ancho por un metro treinta centímetros (1,30 m) de profundidad, pudiendo en caso de ascensores de servicio, disponer de menores dimensiones.

Los coches deberán estar dotados de pasamanos separados cinco centímetros (0.05 m) de las paredes en los lados libres de puertas.

La botonera de control deberá permitir que la selección de órdenes pueda ser efectuada por no-videntes (sistema Braille). Esta deberá estar a una altura mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m) y una máxima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) a contar desde el nivel de piso del coche. Deberán respetarse estas mismas alturas en las botoneras de los palieres, a contar desde el nivel de piso de los mismos.

En cuanto a su construcción y especificaciones deberán responder a las siguientes normas:

NORMA IRAM NM 267: Ascensores hidráulicos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.

NORMA IRAM 3681-1: Ascensores eléctricos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.

NORMA IRAM 3681-4: Ascensores de pasajeros y montacargas. Guías para cabinas y contrapesos – Perfil T.

NORMA IRAM 3681-5: Seguridad en ascensores de pasajeros y montacargas. Dispositivos de enclavamiento de las puertas manuales de piso.-

NORMA IRAM 3666: Ascensores. Condiciones generales para la seguridad de los niños y criterios de accesibilidad.

En cuanto a su funcionamiento y conservación deberán ajustarse a los términos de la Ordenanza N° 9532/96 y Decreto Reglamentario 658 Serie "D".

4.3.8.9.1.2. **Sala de Máquinas** *(Ord.10741/04)*

Si la sala de máquinas de los ascensores es contigua a una vivienda o a oficinas, debe asegurarse en la misma una presión acústica que no supere lo establecido en la Ordenanza N° 8167/86.

La altura mínima, libre y de paso, será de dos metros (2,00 m) y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de la maquinaria un paso mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) y un metro (1,00 m) que corresponderá, uno de ellos con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual. El tablero de maniobras deberá tener un metro (1,00 m) de paso mínimo al frente, cincuenta centímetro (0,50 m) a un costado.

El acceso se efectuará por medios permanentes en forma fácil y cómoda desde los pasos comunes del edificio. La puerta de entrada tendrá como mínimo un metro ochenta centímetros (1,80 m) de altura de paso libre y abrirá hacia fuera. El cielorraso y fondo de la caja de un ascensor no debe tener más aberturas que las indispensables para el paso de los cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad y/o otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

4.3.8.9.2. **Escalera mecánica** *(Ord.11131/06)*

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar como tal, siempre que:

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

b) Tenga un ancho no menor que uno metro diez centímetros (1,10 m) medidos en los escalones.

c) Marche en el sentido de la salida o sea reversible.

d) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles.

e) Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida interrupción en caso de siniestros u otros.

4.3.8.9.2.1. Especificaciones *(Ord.10741/04)*

En cuanto a su construcción y especificaciones las escaleras mecánicas deberán responder a la NORMA IRAM 3681-3: Escaleras mecánicas.

4.3.8.10. Otras disposiciones para proteger los medios de escape *(Ord.11131/06)*

Como una condición general aplicable a todos los edificios que superen los treinta y ocho metros (38 m) de altura, se establece que se protegerán los medios de escape con sistema de rociadores automáticos completado con avisadores y/o detectores de incendio.

4.3.9. Previsiones para discapacitados *(Ord.11131/06)*

En aquellos edificios de acceso de público, sea su dominio público o privado y edificios de viviendas colectivas, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para discapacitados en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden municipal como de otros órdenes del estado.

4.3.10 Salidas de emergencia *(Ord.9387/95)*

a) Locales frente a vía pública.

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tengan una ocupación mayor de 300 (trescientas) personas, y algún punto del local diste más de 40,00 (cuarenta) metros de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

b) Locales interiores en pisos bajos, altos, entrepisos, sótanos o semisótanos.

Todo local que tenga una capacidad mayor de 200 (doscientas) personas, contará por lo menos con dos puertas lo más alejadas una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de 40,00 (cuarenta) metros medidos a través de la línea de libre trayectoria.

c) Puertas de emergencia. Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio deescape deberán abrir hacia afuera en sentido de la circulación.

4.4 GALERIAS COMERCIALES *(Ord.9387/95) - (Ord.11131/06)*

4.4.1 Condiciones Generales *(Ord.9387/95)*

Se considerará como tales todos aquellos edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales.

Asimismo, podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local situados en los pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

4.4.2 Anchos mínimo del pasaje en galerías comerciales *(Ord.9387/95 – (Ord.11131/06)*

El ancho mínimo se determinará en función de una dimensión básica que varía según las diferentes características de los pasajes

a) Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 3,00 (tres) metros. *(Ord.9387/95)*

b) Para pasajes en planta baja, con kioscos o góndolas localizadas sobre la superficie de los mismos, la dimensión básica será de dos metros (2,00 m) para cada una de las partes en que el pasaje quede dividido, debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar. *(Ord.11131/06)*

c) Para pasajes ubicados en entrepisos con vinculación espacial con el pasaje o con los espacios de planta baja de la galería comercial, la dimensión básica será de dos metros (2,00 m), debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar. *(Ord.11131/06)*

d) Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con los siguientes adicionales mínimos:

- 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales (Gráfico 4.4.2.).

- 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den puertas de accesos a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras (Gráfico 4.4.2.).

Estos adicionales se calcularán en forma acumulativa.

Las medidas antes fijadas serán de aplicación tanto para las galerías con una o más salidas a una misma calle como a las galerías con salidas a dos o más calles. *(Ord.9387/95)*

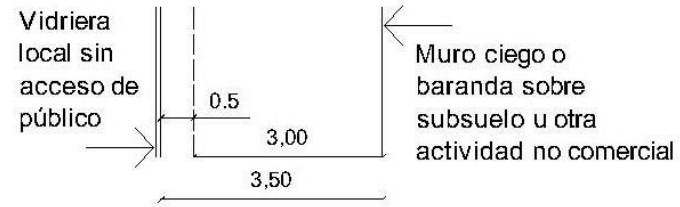
e) Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho de salida mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido en punto 4.3.5. *(Ord.9387/95)*

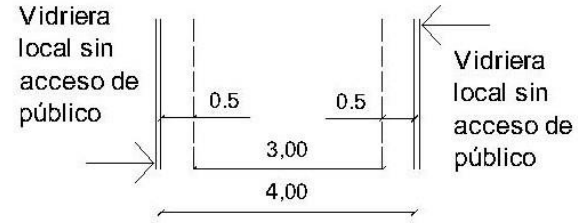
f) Cuando en la galería comercial existan accesos a núcleos de circulación vertical que comuniquen con otras actividades localizadas en pisos altos o en subsuelos, el ancho mínimo del pasaje deberá ser igual o mayor que el ancho de salida exigido en función del número total de personas calculado para las demás actividades, según lo establecido en punto 4.3.5. *(Ord.9387/95)*

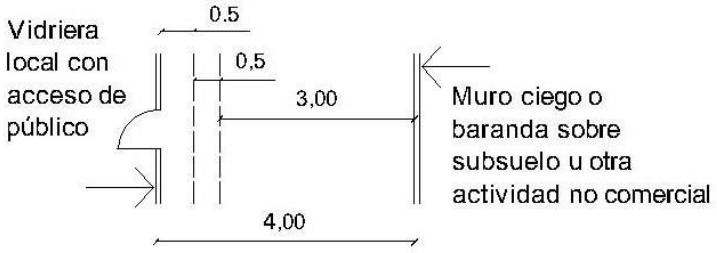
g) En todos los casos, el ancho mínimo del pasaje será el que resulte del mínimo requerido para las actividades en ella localizadas, cuando este último valor resulte superior que el mínimo exigido para el pasaje. *(Ord.9387/95)*

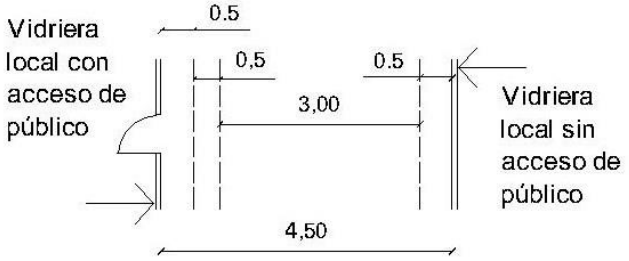
Grafico 4.4.2

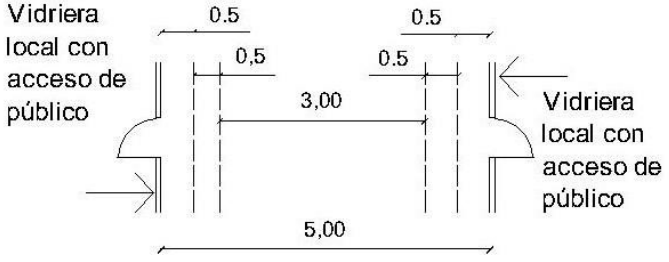
I.2. ANCHO MINIMO RESULTANTE PARA GALERIAS





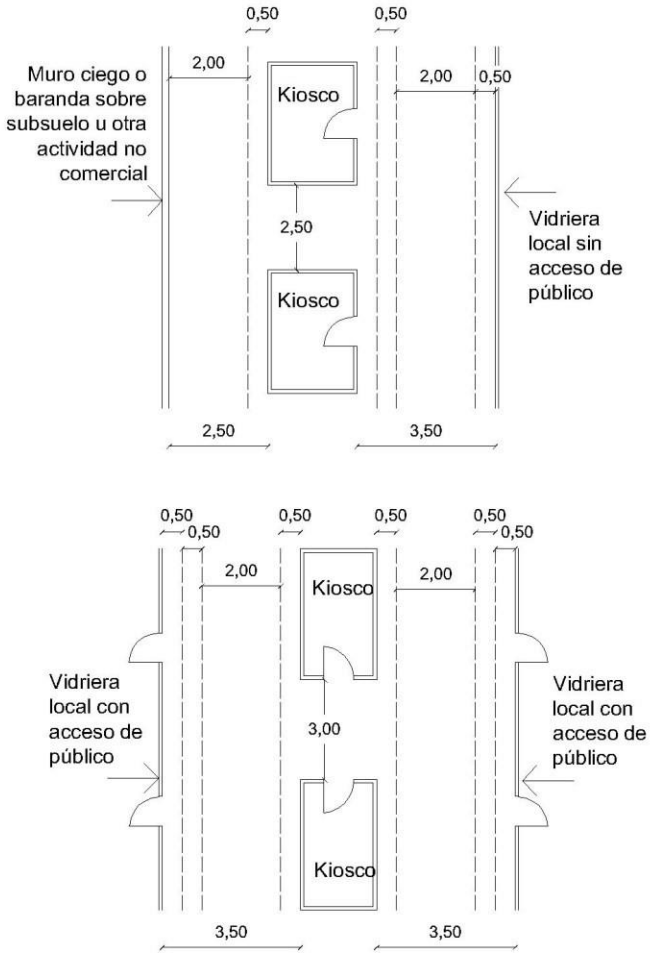






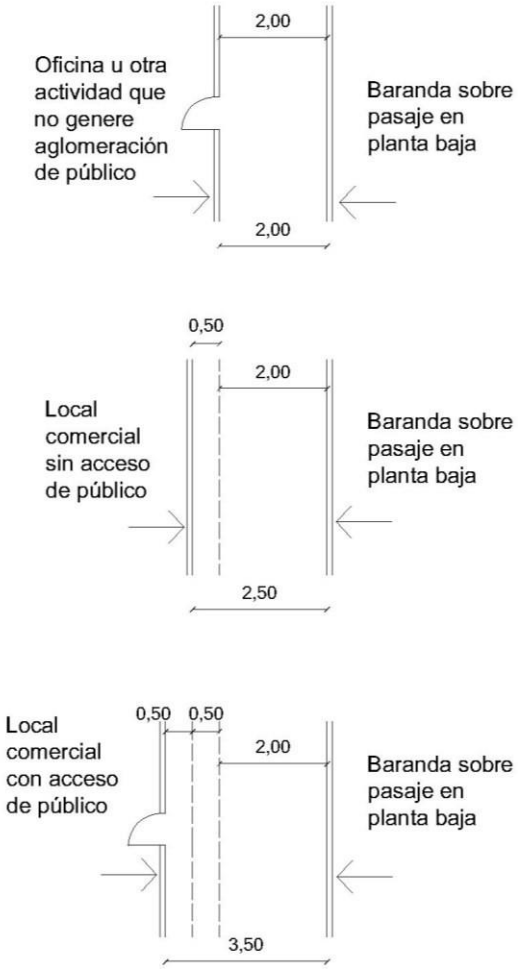
GALERIAS CON KIOSCOS O GONDOLAS SOBRE EL PASAJE

Gráfico 4.4.2.



PASAJES EN ENTREPISOS DE GALERIAS COMERCIALES

Gráfico 4.4.2.



4.4.3 Construcciones en el pasaje comercial *(Ord.9387/95)*

4.4.3.1. Kioscos o góndolas. *(Ord.11131/06)*

En casos de galerías comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el pasaje, cada tramo en que este quede dividido se calculará según lo regulado en punto 4.4.2.

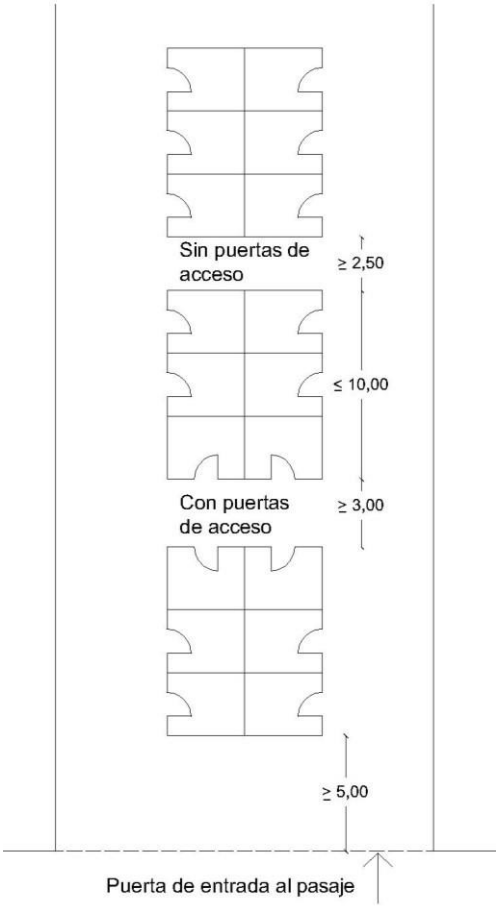
La separación de las góndolas o kioscos entre sí tendrán un mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) si no poseen puerta de acceso de público en el tramo de la separación y de tres metros (3 m) si por ese lugar puede acceder público.

Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) hacia el interior del mismo.

En caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no deberá superar los diez metros (10 m) medidos en el sentido longitudinal del pasaje (Gráfico 4.4.3.1.).

GONDOLAS O KIOSCOS AGRUPADOS

Gráfico 4.4.3.1.



4.4.3.2 **Otros elementos** *(Ord.9387/95)*

Si hubiese otros elementos ubicados en el pasaje (canteros, fuentes, etc.), el paso libre hacia ambos lados de los mismos se calculará en función de una distancia básica de 2,00 (dos) metros, afectadas con los adicionales indicados en punto 4.4.2.

Si los elementos ubicados en el centro del pasaje fuesen árboles la distancia base para el cálculo será de 3,50 (tres con cincuenta) metros tomados desde el eje de su tronco, pudiendo admitirse dimensiones menores cuando a juicio del Organismo de aplicación, la preservación de especies vegetales preexistentes de valor comprobado así lo justificare, siempre y cuando se respeten las condiciones de evacuación fijadas en punto 4.4.2.

CAPÍTULO QUINTO 5

5 NORMAS CONSTRUCTIVAS *(Ord.9387/95)*

Los aspectos relativos a la responsabilidad de los profesionales intervinientes en las obras, en lo referente a calidad de materiales, técnicas constructivas, y cumplimiento de normas y disposiciones vigentes en la materia, no son desarrolladas en esta Ordenanza que adopta las existentes en el ámbito de la Provincia de Córdoba en los términos de las leyes correspondientes.

Los requisitos establecidos en este Capítulo sobre los distintos aspectos constructivos de un edificio son los mínimos exigidos para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad y será demostrado su cumplimiento por los profesionales toda vez que la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo así lo exigiere.

5.1 DE LO GENERAL *(Ord.9387/95)*

5.2 ESTRUCTURAS RESISTENTES *(Ord.9387/95)*

Se respetarán las normas CIRSOC en el diseño y ejecución de las estructuras resistentes para zonas sísmicas y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial, existente o a dictarse que legisle sobre estabilidad y cálculo de las estructuras.

5.3 ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES *(Ord.9387/95)*

Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito de la ciudad de Córdoba, deberán contar con el certificado de aptitud técnica de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental y de otros Organismos competentes, salvo que se tratase de sistemas tradicionales de reconocida aptitud determinada por el uso y la experiencia. La Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo resolverá en los casos de sistemas que por sus características puedan ser encuadrados en esta última condición.

En caso de sistemas no tradicionales la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permita determinar el cumplimiento de las condiciones técnicas prescritas por esta Ordenanza.

La Municipalidad no se obliga a la aprobación de proyectos cuando a juicio de los Organismos competentes los sistemas constructivos empleados no reúnan las condiciones de habitabilidad necesarias para asegurar la salubridad y seguridad pública.

5.3.1 Aislación Térmica *(Ord.9387/95)*

Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a "Normas de Transmitancia y Condensación - IRAM" referidas a "Acondicionamiento térmico de edificios" Normas 11.601 - 11.603 - 11.604 y 11.605. Cuando la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que así lo demuestre.

5.3.2 Aislación Hídrica *(Ord.9387/95)*

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto a la aislación hídrica. Esta condición será demostrada teniendo en cuenta lo establecido en la Norma IRAM N° 11.591 para la categoría "Estanqueidad del agua mejorada", en las partes fijas y en la Norma IRAM N° 11.507 para las partes móviles, cuando la Dirección Control de Obras Privadas y

Uso del Suelo lo considere necesario, mediante la documentación técnica correspondiente.

Reglamentado (Dec. 463/96)

No podrán arrimarse canteros, jardineras u otros elementos similares a un muro o losa separativa de unidades funcionales o predios independientes, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro y la losa.

5.3.3 Aislación Acústica *(Ord.9387/95)*

Tanto los elementos de envolvente como de particiones interiores, deberán cumplir con las condiciones de aislación acústica adecuadas a la función de cada local, determinadas por los métodos y en las condiciones estipuladas en las Normas IRAM N° 4061 y N° 4063, en lo referido a exigencias mínimas de aislación sonora entre viviendas.

En los casos en que la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo lo considere necesario, exigirá los elementos de prueba, cálculos, ensayos, certificados, etc., que demuestren se cumpla con esta condición, mediante la documentación técnica correspondiente.

Reglamentado (Dec. 463/96)

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

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluidos, etc.

b) Canchas para juego de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

5.4 DE LAS INSTALACIONES *(Ord.9387/95) - (Ord.11131/06)*

5.4. De las Instalaciones *(Ord.11131/06)*

Se consideran dentro de este tema los aspectos relativos a provisiones de fluidos y evacuaciones de éstos, los gases de combustión y los residuos industriales y domiciliarios. Se deberá instalar a una distancia inferior a cinco metros (5 m) de la Línea Municipal en el nivel de acceso, elementos que permitan cortar los suministros de gas, eléctricos y otros fluidos inflamables que abastecen al edificio.

5.4.1 Provisiones de fluidos *(Ord.9387/95)*

5.4.1.1 Agua corriente *(Ord.9387/95)*

Las instalaciones para provisión de agua corriente (fría y caliente) de los edificios serán construidos en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de agua corriente domiciliaria de la DIPAS, de normas que establezca la Municipalidad de Córdoba al respecto, y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

5.4.1.2 Gas *(Ord.9387/95)*

Las instalaciones para provisión de gas envasado (garrafas, cilindros, etc.) o por redes se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establezca la Municipalidad de Córdoba, y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

5.4.1.3 Telecomunicaciones *(Ord.11487/08)*

Las instalaciones para provisión de telecomunicaciones en inmuebles se realizarán de acuerdo a las Normas aprobadas por la Resolución del Ministerio de Infraestructura y Vivienda (MIV) N° 410/2001 o las que posteriormente la modifiquen o reemplacen, emitidas y publicadas por el Ente Responsable de la regulación del servicio.

Los sistemas de telecomunicaciones y radiodifusión con mástiles soportes de antenas deberán ajustarse a la Norma Se. An2-39-11 "Estructuras de acero para Antenas" de la Secretaría de Comunicaciones de la Nación y a la Resolución N° 3690 SC/2004 de la Comisión Nacional de Comunicaciones, respecto a radiaciones no ionizantes o las que posteriormente la modifiquen o reemplacen. En el caso particular de las estaciones de radiodifusión deberá cumplimentarse también lo establecido por Resolución N° 1596/2006 del Comité Federal de Radiodifusión.

Las instalaciones de otras señales débiles como porteros eléctricos de audio o video, alarmas, video cable y circuito cerrado de Televisión (CCTV) deben tener canalizaciones independientes.

Todas las obras, a excepción de las instalaciones de viviendas unifamiliares, deberán estar registradas en el Colegio Profesional respectivo a través de un profesional matriculado con incumbencia en la materia.

Asimismo, para las obras o instalaciones que ejecute la prestadora del servicio de telecomunicaciones o radiodifusión, deberá designarse como representante técnico un profesional matriculado en el Colegio Profesional respectivo, con incumbencia en la materia.

5.4.1.4 Energía Eléctrica *(Ord.9387/95) (Ord. 11378/07)*

Las instalaciones para la provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.), a las disposiciones contenidas en la "Reglamentación para la ejecución de Instalaciones eléctricas de inmuebles – AEA 90364-7-771 – Edición 2006" elaborada por la Asociación Electrotécnica Argentina o las que en el futuro la reemplacen por actualización (Decreto Nº 5396/13).

5.4.1.5. Energía Eléctrica de Emergencia *(Ord.11131/06)*

A los efectos de evitar los problemas que ocasionarían cortes prolongados de energía eléctrica, en aquellos edificios de uso colectivo, con concentración de público, se deberán instalar sistemas que permitan suministrar la energía eléctrica necesaria para las funciones básicas que se cumplan en él.

5.4.1.6. Iluminación de emergencia en caso de siniestro *(Ord.11131/06)*

Se deberá instalar un sistema autónomo que permita suministrar la iluminación necesaria en todos los medios de evacuación al público en caso de incendio, en un voltaje que no constituya peligro para las personas.

5.4.2 Evacuación de efluentes y residuos *(Ord.9387/95)*

5.4.2.1 Evacuación de aguas pluviales *(Ord.9387/95)*

Se realizarán en un todo de acuerdo a las normas de la Municipalidad de Córdoba y/o D.I.P.A.S. y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

5.4.2.2 **Evacuación de líquidos residuales domiciliarios** *(Ord.9387/95)*

En las zonas de la ciudad servidas por la red de colectoras cloacales se conectarán las descargas a ésta, respetando las normas de la Municipalidad de Córdoba y/o D.I.P.A.S. y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

En las zonas de la ciudad que no dispongan de este servicio, se respetarán las disposiciones de los entes mencionados para evacuación de residuos cloacales en el predio.

En ningún caso los líquidos residuales domiciliarios podrán volcarse a predios vecinos o cursos de agua.

5.4.2.3 **Evacuación de líquidos residuales industriales** *(Ord.9387/95)*

En las zonas donde exista red cloacal se dará cumplimiento obligatoriamente a las normas de la Municipalidad de Córdoba y/o D.I.P.A.S. y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio para descargar a la red.

En las zonas de la ciudad que no dispongan de este servicio, se respetarán las disposiciones de los entes mencionados para descargar a la red. La instalación estará provista de interceptores, decantadores, filtros, cámaras sépticas, etc. según las características de los residuos y en un todo de acuerdo a las normas de la D.I.P.A.S para tratamiento de líquidos residuales aptos para ingresar en los cursos de agua.

De no existir red cloacal deberán responder a las normas fijadas por los entes mencionados.

5.4.2.4. **Evacuación de residuos domiciliarios** *(Ord.10453/01) (Ord.11131/06)*

La evacuación de residuos deberá efectuarse por acumulación y entrega de basuras a los sistemas públicos de recolección, en bolsas impermeables y resistentes. Los edificios residenciales de viviendas colectivas y de oficinas, de planta baja y más de tres (3) plantas altas deberán tener un sistema de eliminación de residuos que tendrá las siguientes características:

Un (1) local de depósito de bolsas de residuos por piso, no permitiéndose su ubicación en la caja de escalera, las que deberán ser retiradas diariamente para ser alojadas en un local de recepción, el que deberá tener salida directa a la vía pública por medio de ascensor o escalera, o bienser a nivel de vereda.

El local de depósito de bolsas por piso deberá ser de dimensiones mínimas de cero metro setenta centímetros (0.70 m) por un metro (1 m) y tener acceso desde el palier de cada piso, constituyéndose en un local cerrado con puerta que deberá rebatir hacia su interior, y provisto de ventilación directa al exterior o por conducto vertical. Deberá construirse con piso y paramento impermeables, exigencia que incluye también la cara interior de la puerta.

El local de recepción de bolsas de residuos deberá estar ubicado en planta baja y/o en el primer subsuelo, no permitiéndose su ubicación en la caja de escalera, tener una dimensión mínima libre de uso de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) por dos metros (2,00 m), tener accesodesde los pasos comunes del edificio y responder a las exigencias dispuestas para el local de depósitode bolsas de residuos.

Reglamentado (Dec. 463/96)

El local para recepción donde desemboca el conducto de caída de bolsas de residuos deberá tener una dimensión mínima libre de uso de 1,50 m. por 2,00 m.

5.4.2.4.1. **Disposición Transitoria De RSU** *(Ordenanza Nº 12648/17)*

Los edificios de propiedad horizontal con más de diez (10) unidades habitacionales deberán contar con un espacio adecuado, debidamente dimensionado y acondicionado para la disposición transitoria de contenedores de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), fracciones seca y húmeda, en calidad, capacidad y cantidad suficiente para cumplir las necesidades poblacionales de las mismas y en los términos que el DEM determine por vía reglamentaria. Los edificios existentes deberán contar con los espacios mencionados en el párrafo anterior, en la forma y plazo que determine el Departamento Ejecutivo Municipal por vía reglamentaria.

Quedan exceptuados de esta disposición aquellos edificios existentes en los que, previo informe técnico de la Autoridad de Aplicación, resulte imposible la ubicación de contenedores en el interior de los mismos. Se considera edificio existente a los fines del presente artículo, a los ya edificados, como así también todos aquellos que se encuentren en construcción, los proyectos de obra que ya tienen factibilidad y los expedientes iniciados y aprobados a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza. A partir de la promulgación de la presente Ordenanza se autorizará la construcción de edificios solo si cuentan con esta dependencia para aparcamiento de contenedores yasí se deberá indicar en los proyectos sujetos a aprobación municipal.

5.4.2.5 **Evacuación de gases de combustión** *(Ord.9387/95)*

5.4.2.5.1 **Norma General** *(Ord.9387/95)*

Todo dispositivo que conduzca gases y vapores de combustión y cualquier otro contaminante para ser eliminado a la atmósfera, deberá estar provisto de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestra de gases y polvos, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones.

5.4.2.5.2 **Chimeneas** *(Ord.9387/95)*

Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener un conducto para evacuación de los mismos, de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores. Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 0,15 (cero coma quince) metros del eje medianero.

5.4.2.5.2.1 **Clasificación** *(Ord.9387/95)*

Se clasificarán, según la temperatura de los gases y vapores que evacuen, en:

- Tipo 1 - Chimeneas de baja temperatura: las destinadas a calderas de calefacción por agua y similares
- Tipo 2 - Chimeneas de temperatura media: las destinadas a calderas de calefacción a vapor de alta presión y similares.
-Tipo 3 - Chimeneas de alta temperatura para hornos en general y similares.

5.4.2.5.2.2 **Características técnicas** *(Ord.9387/95)*

Sus dimensiones, materiales y ubicación serán las siguientes:

a) Altura:

Tipo 1: Tendrán una altura de 0,90 (cero coma noventa) metros, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros por encima de cualquier volumen de edificios, ubicado dentro de un radio de 3,00 (tres) metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15 % (quince por ciento) en que la chimenea debe superar en 0,60 (cero coma sesenta) metros a la cumbrera.

Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 (tres) metros más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio 7,5 (siete coma cinco) metros.

Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 7,5 (siete coma cinco) metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 (quince) metros.

b) Materiales

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 (cero coma quince) metros para las chimeneas Tipo l: 0,22.5 (cero coma veintidós punto cinco) metros para las Tipo 2 y de dos muros de 0,22.5 (cero coma veintidós punto cinco) metros cada uno separados por una cámara de aire de 5,00 (cinco) metros, para las Tipo 3.

Las chimeneas de metal, ejecutadas en exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma.

Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros de construcción combustible y 0,10 (cero coma diez) metros de construcción incombustible, cuando no esté aislada, y a 0,20 (cero coma veinte) metros y 0,03 (cero coma cero tres) metros cuando esté aislada, respectivamente.

Reglamentado (Dec. 463/96)

Los muros de las chimeneas además de cumplir las exigencias de resistencia, deberán asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 m. para las de Tipo 1; de 0,22.5 para las de Tipo 2; y de muros de 0,22.5 m. de cada uno, separados por una cámara de aire de 0.05 m. para las de Tipo 3, cualquiera sea el material que se use.

5.4.3 Medidas de seguridad y extinción de incendios *(Ord.11267/07)*

Todo edificio residencial de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo y/o acceso público deberá contar con instalaciones de seguridad, contra incendios y Certificado de Inspección Final expedido por la Dirección de Bomberos de la Provincia de Córdoba.

5.4.4 Locales para medidores *(Ord.9387/95)*

Cuando los medidores se instalaren agrupados o en baterías, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con las siguientes disposiciones:

a) Medidores y otras instalaciones de electricidad: se seguirán las instrucciones de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y Ordenanza Municipal N° 8455/89.

b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

5.4.5 Locales para calderas y otros dispositivos térmicos *(Ord.9387/95)*

Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deberán cumplir además de las normas fijadas por el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio y otras Reparticiones competentes, los siguientes requisitos:

a) Tener una ventilación permanente al exterior que asegure una entrada constante y suficiente de aire, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.

b) No deberán tener comunicaciones con locales para medidor de gas ni estar instalados éstos en el interior del mismo local.

5.5. "Utilización del vidrio en la construcción" *(Ord. 12070/12)*

5.5.1. – Utilización del vidrio en la construcción – De las definiciones"

a) A fin de la aplicación de la presente disposición entiéndase por:

1) Vidrio Plano: al producto en forma de lámina o placa transparente, translúcida u opaca, incolora o de color, que se obtiene por los procesos de soplado, estirado, colado, laminado o flotado. (Norma IRAM 12.556).

2) Vidrio básico o recocido: al producto obtenido a partir de la fusión de materias primas, empleándose diversos procesos de fabricación.

De acuerdo al procesamiento efectuado se denominan:

I. Vidrio flotado, (de caras planas, paralelas y sin distorsión óptica).
II. Vidrio estirado.
III. Vidrio impreso.
IV. Vidrio armado con alambre.

3) Vidrio procesado: es el manufacturado a partir del vidrio básico. De acuerdo a las propiedades y características se clasifican en:

I. Vidrios de seguridad: templado, laminado, templado laminado.
II. Vidrios decorativos: espejo, vidrio pintado, esmerilado, vidrio grabado.
III. Componentes prefabricados: doble vidriado hermético, "vitreaux".

4) Vidrio de seguridad: un vidrio se considera de seguridad cuando en caso de rotura lo hace sin ocasionar daños a las personas. De acuerdo con la Norma IRAM 12.556 "Vidrios planos de seguridad para la construcción" (30/6/00) se clasifican en tres clases: A, B o C.

5) Vidrios de seguridad templado: es el vidrio calentado y enfriado bruscamente, con lo cual aumenta cuatro veces su resistencia al impacto y a los cambios térmicos. Se rompe en pequeños gránulos no cortantes. Deben ser ensayados según Norma IRAM 12.572 "Vidrios de seguridad planos, templados, para la construcción (7/7/89) y cumplir con lo establecido en la misma en lo referente al patrón de rotura.

6) Vidrio de seguridad laminado: está compuesto por dos o más hojas de vidrio básico o de templado, con interposiciones de láminas de polivinil – butiral, o de resinas plásticas. En caso de roturas, los trozos de vidrio quedan adheridos a las láminas intermedias plásticas de unión. Debe ser ensayado según Norma IRAM 12.559 "Vidrios planos de seguridad para la construcción. Método de determinación de la resistencia al impacto" (5/5/89).

b) Posición de los vidrios:

1) Vidrio vertical: es aquel que se instala con una inclinación máxima de hasta 15º con respecto al plano vertical.

2) Vidrio inclinado: es aquel que se instala con un plano mayor a 15º respecto del plano vertical.

3) Vidrio horizontal: es aquel que se instala sin inclinación o eventualmente con una pendiente mínima para el escurrimiento del agua (lluvia, condensación, etc.).

c) Área de riesgo:

Zona o espacio físico delimitado con superficies vidriadas y que a consecuencia de la fractura o rotura del vidrio, puede acarrear situaciones de riesgo a las personas que se encuentren en el lugar. Son las áreas de permanencia o de circulación de público.

d) Rompimiento en forma segura:

Fractura del vidrio de seguridad que produce fragmentos que no resultan peligrosos en el momento del impacto, o quedan adheridos al vano vidriado sin salirse de él. Esta condición caracteriza a los "vidrios procesados de seguridad" (templados o laminados).

5.5.2. De Las Prevenciones Generales:

Cuando se utilicen vidrios para conformar la envolvente exterior de un edificio (fachada), o bien, como parte de los cerramientos interiores y anexos (divisores), deberán los mismos cumplir los siguientes requisitos:

a) Colocación de máxima seguridad de acuerdo a la función asignada.

b) Espesor adecuado en función del tamaño y forma de sustentación, a fin de soportar las cargas estáticas de diseño y ambientales por presión y succión del viento, así como las solicitaciones internas generadas en su masa por temperatura, humedad, asentamientos y demás movimientos de deformación.

c) Resistencia mecánica y condición segura de fractura sin riesgo ante el impacto humano accidental, brindando contención suficiente.

5.5.3. De los locales:

Cuando existan locales con áreas descubiertas o semi cubiertas (balcones, patios, jardines, etc.) comunicados mediante puerta ventana corrediza o de abrir, será exigible la colocación de vidrio de seguridad clase "B" IRAM 12.556 "Vidrios planos de seguridad para la construcción" (30/06/00). Cuando el ancho del paño de dichas aberturas sea menor de noventa centímetros (0,90 cm), el vidrio podrá ser clase "C" de la misma norma.

5.5.4. De la instalación:

Se deberá fijar el vidrio a la estructura de cerramiento, de manera tal que se dé segura respuesta a las solicitaciones derivadas de su función. La estructura de sostén de la superficie vidriada será indeformable frente a las cargas por presión y succión del viento, y deberá resistir los esfuerzos inducidos por su uso y accionamiento. Los componentes de colocación, masillas selladoras, burletes, contra vidrios, etc., tendrán características de durabilidad y diseño y dimensiones de acuerdo a su función.

5.5.4.1. Determinación del espesor:

El espesor del vidrio sometido a la acción del viento se determinará de acuerdo conel método establecido en la Norma IRAM 12.565 "Vidrios planos para la construcción para uso en posición vertical" (Agosto de 1994). En cuanto a la determinación de la magnitud de la acción, será de aplicación el Reglamento CIRSOC 102 "Acción del viento sobre las construcciones" (1984).

5.5.4.2. De las características de las áreas de riesgo:

Sobre las áreas de riesgo será de aplicación la Norma IRAM 12.595 "Vidrio Planode Seguridad para la construcción" (28/07/2000), en lo referente a la determinación de las áreas susceptibles de riesgo de impacto humano y a los vidrios de seguridad a emplear en cadacaso. Los lugares que se detallan a continuación, constituyen áreas de riesgo:

a) Áreas de riesgo verticales:

1) Accesos, vestíbulos y áreas que constituyen "medios exigidos de salida" de todo edificio comercial, de servicio, institucional, de vivienda multifamiliar.

2) Vidriados a baja altura respecto del nivel del piso.

3) Vidrieras de locales comerciales sobre línea municipal o sobre pasajes interiores que conformen una situación de riesgo para las personas que circulen por el lugar, ante la eventual caída de vidrios rotos.

4) Puertas de los medios exigidos de salida y paneles interiores que puedan ser considerados o confundidos como salidas de emergencias, o que se encuentren lindantes a zonas con pisos resbaladizos, tales como: natatorios cubiertos y descubiertos, vestuarios y sanitarios de clubes y gimnasios, escuelas, centros de esparcimientos, etc.

5) Barandas de escaleras

6) Fachadas integrales

7) Parasoles

8) Vidrios para baños domésticos o públicos, para bañeras o duchas

9) Frentes y/o puertas de placares y vestidores

o ***Áreas de riesgo horizontales o inclinadas:***

1) Techos

2) Paños de vidrios integrados a cubiertas

3) Claraboyas, lucernas

4) Fachadas inclinadas

5) Marquesinas

6) Parasoles

5.5.4.3. Vidriados de un paño de vidrio, fijo o móvil:

Una superficie vidriada, fija o móvil (no tipificada en los artículos anteriores) será considerada como área de riesgo susceptible de impacto humano, siempre que se cumplan las cuatrocondiciones siguientes:

a) Que la superficie del paño sea mayor que un metro cuadrado ($1m^2$).

b) Que el borde inferior expuesto esté situado a menos de cuarenta y cinco centímetros (45 cm) respecto del piso.

c) Que el borde superior expuesto esté situado a más de un metro (1m) respecto del piso.

d) Que la superficie vidriada sea lindera a un área de circulación de personas de noventa centímetros (90 cm) de ancho o menos.

Cuando se cumplan simultáneamente las condiciones indicadas en a), b), c) y d) deberá emplearse como mínimo vidrio de seguridad Clase C según Norma IRAM 12.556 "Vidrios Planos de seguridad para la construcción" (30/06/00).

5.5.4.4. Malla De Protección Para Vidriados Inclinados:

En vidriados inclinados no ejecutados con vidrio laminado, deberá disponerse una malla de protección para prevenir la caída de fragmentos de vidrio en caso de rotura del paño. La malla de protección estará firmemente sujeta a diez centímetros (10cm) de distancia por debajo del vidrio, su

trama será no mayor que veinticinco milímetros (25mm) por veinticinco milímetros (25mm) y deberá ser capaz de soportar el peso de la masa de vidrio roto.

Exceptuase el empleo de la malla de protección en los siguientes casos:

a) Vidrio recocido, cuando las áreas de circulación o permanencia de personas estén alejadas de la eventual caída de vidrio roto, por una distancia horizontal no menor a dos veces la altura de la colocación del vidrio.

b) Vidrio recocido en invernáculos cuyo destino exclusivo sea el cultivo de plantas y no para uso público, siempre que la altura del invernáculo sea no mayor a seis metros (6m).

c) Vidrio templado cuando el paño esté soportado en todo el perímetro, cuando el punto más alto del vidriado inclinado respecto del piso sea no mayor a tres metros (3m), y el área del paño sea no mayor a un metro con veinte centímetros cuadrados (1,20m²), su lado menor no supere sesenta centímetros (60cm) y el espesor del vidrio no sea mayor a cinco milímetros (5 mm).

d) Vidrio armado con alambre cuando el paño esté soportado en todo su perímetro, el punto más alto del vidrio inclinado respecto del piso sea no mayor a tres metros (3m), el área del paño sea no mayor a un metro con veinte centímetros cuadrados (1,20m²), su lado menor no supere sesenta centímetros (60cm) y el espesor del vidrio no sea mayor a seis milímetros (6m).

5.5.4.5 Estructura Sostén De Superficie Vidriada Inclinada:

Estará constituida de la forma que pueda soportar su peso propio y el de la masa vidriada, como así mismo, absorber los efectos de presión y succión del viento, y las sobrecargas reglamentarias. La pendiente de la superficie y su diseño, permitirá el escurrimiento del agua que eventualmente pueda recibir o condensarse en ella. Se constituirá con material incombustible y no corrosible en los ambientes húmedos o agresivos.

5.5.5 Puerta Vidriada:

Llevará incorporado un barral o baranda de protección a una altura de un metro (1m)respecto del nivel inferior de la hoja de abrir, y en el caso de estar instalada en el sector de mediosde salida de emergencia, se lo podrá reemplazar con un “Barral Antipático”.

5.5.6 Baranda protectora en balcones y escaleras

Cuando el vidrio sea utilizado como tal deberá tener un espesor total mínimo igual 7,5 mm. Tal estructura no deberá: quebrarse, sufrir deflexiones ni deformaciones permanentes, o quedar desplazada de su posición inicial de montaje. En los balcones y en las barandas de escaleras se instalará vidrio de seguridad: templado, laminado o templado-laminado.

5.5.7. Espejos

No está permitida su colocación en posiciones o lugares que lleguen a confundir al público sobre la dirección de escaleras, circulaciones y medios de salida.

5.5.8. Identificación de los vidrios de seguridad

Los vidrios de seguridad una vez colocados en obra tendrán una identificación visible con los siguientes datos:

a) Nombre o marca registrada del fabricante.

b) Tipo de material: vidrio templado; laminado o templado/laminado, cuyas identificaciones serán permanentes.

c) Clase (A, B o C) relativo a su comportamiento al impacto.

En vidrios templados la identificación será de carácter permanente y en los laminados podrá realizarse mediante una etiqueta removible.

5.5.8.1 Espesores y áreas máximas para vidrios verticales recocidos (comunes) sustentados en sus cuatro bordes:

VIDRIADO SIMPLE		DOBLE VIDRIADO	
Espesor (mm)	Área Máxima (m2)	Composición (mm)	Área Máxima (m2)
6	1,00	5/5	1,20
10	3,30	6/6	2,50
12	5,00	10/10	3,00

5.5.8.2. Reposición de Superficies vidriadas fracturadas

En las áreas de riesgo definidas en el punto 3.12.1.5, las superficies vidriadas que se fracturen serán reemplazadas por otras que cumplan con los requisitos de la presente Ordenanza.

5.5.9. Mantenimiento y limpieza de superficies vidriadas

En aquellas obras nuevas a registrar, en donde se verifique que prevalece la fachada vidriada (Tipo Integral, Muros "Cortina", Edificios "Torres"), deberá tener previsto en su estructura, el medio y modo seguro para la limpieza periódica de la misma".

5.6. **Construcciones Sostenibles** *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16) (Ord. 12802/18)*

5.6.1 **Requerimiento de Incorporación de Cubierta Verde** *(Ord. 12802/18)*

Se requiere la incorporación de cubiertas verdes intensiva y/o extensiva, quedando la adopción de uno u otro sistema a cargo del propietario y/o profesional interviniente, en los nuevos desarrollos residenciales, comerciales, institucionales, y en construcciones existentes, según las siguientes situaciones:

a) En todo techo de un edificio, ya sea plano o con una pendiente de hasta 30°, sea este accesible o no, cuya superficie total (STA) sea igual o mayor a 400 m2, se requerirá la incorporación de cubiertas verdes según Tabla I del Anexo referido a Construcción Sostenible a la presente Ordenanza, a excepción de lo establecido en el inciso b). (Link de Tabla I de Terrazas Verdes)

A los fines de establecer la superficie total de azotea (STA), se considerará la sumatoria de todas las superficies cubiertas que se encuentran dentro de la parcela, incluyendo terrazas privadas, y excluyendo superficies destinadas a la instalación de energías renovables y balcones privados.

b) En el caso de grandes superficies comerciales (reguladas por Ordenanza Nº 9843/97), emprendimientos comerciales y/o administrativos (regulados por Ordenanza Nº 12.399/15), edificios industriales e institucionales, cuya superficie total de azotea (STA) sea igual o mayor a 600 m2, se requerirá:

• La incorporación de cubiertas verdes según Tabla II del Anexo a la presente Ordenanza referido a Construcción Sostenible ó; (Link de Tabla II de Terrazas Verdes)

• La construcción del 100% del techo mediante un sistema de ¨techo fresco¨ que reduzca el consumo energético y que cumpla con las medidas de rendimiento de gestión de aguas pluviales en

las que se requiere que los primeros 5mm de cada lluvia que cae sobre el techo se retenga y recolecte para su reutilización. La cubierta verde, deberá incluir exclusivamente vegetación natural, no se podrá utilizar en ningún caso vegetación artificial.

Reglamentado (Decreto 3345/19)

A los fines de establecer la superficie disponible de azotea (SDA) o superficie cubierta del edificio para el cálculo del requerimiento de incorporación de cubierta verde, se considerará:

a) La huella construida del edificio sobre el terreno, considerando parapetos. A los mismos fines, no se tendrá en cuenta la superficie de techos de tanques de reserva espacios técnicos.
b) Las superficies cubiertas dentro de la parcela, en cualquier nivel.
c) Las superficies semicubiertas dentro de la parcela mayores a 0,50 mts.
d) En el caso de edificios existentes, a los fines de establecer la superficie total de azotea a considerar para el cálculo del requerimiento de incorporación de cubierta verde, será excluida además de la superficie destinada a la instalación de energías renovables, toda superficie de construcción preexistente tal como piscina, tender, pérgola, sala de técnica o similar, asentada en los planos conforme a obra del edificio.

Si el edificio existente realizara una ampliación de la construcción que aumente la superficie cubierta implicando la adecuación del edificio al requerimiento de incorporación de cubierta verde, sólo se exigirá dicha adecuación, en caso de que la superficie de ampliación supere el 5% de la superficie original.

Los edificios que se encuentren catalogados como Patrimoniales en cualquiera de sus categorías, podrán ser eximidos de la adecuación al requerimiento de incorporación de cubierta verde. En caso de una parcela con un inmueble catalogado como patrimonio, en la que se realice un proyecto, cuya superficie cubiertatotal de la parcela determine la incorporación de cubierta verde, la misma deberá realizarse sobre la superficie proyectada, liberando al patrimonio de una intervención de esa envergadura.

Del total de la superficie de cubierta verde requerida, un 5% como máximo podrá ser destinado a la incorporación de cualquier material no vivo, permeable.

En el caso de edificios nuevos que instalen energías renovables, se deberá prever que el sistema instalado implique una reducción de al menos un 30 % de la energía consumida por la superficie de edificación correspondiente a la cubierta verde no incorporada que sería exigida en caso de no instalar energías renovables, más 1 piso por debajo de esta, en caso de existir.

La terraza verde requerida deberá ser ejecutada por personal idóneo, a tal fin, se requiere que aquellos profesionales, técnico y/o empresas que presten el servicio de diseño y ejecución de terrazas y muros verdes en la Ciudad de Córdoba, se encuentren Registrados en la Dirección de Obras Privadas y Usos del Suelo y cuenten con un número de registro de instalador de terrazas y muros verdes emitido por esta Dirección.

El registro mencionado se realizará mediante la "Planilla de registro de instaladores de terrazas ymuros verdes" que forma parte del Anexo III del presente, el cual consta de una (1) foja útil, a presentarse por duplicado con el timbrado establecido por Ordenanza Tributaria Anual, en Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Privadas y Usos del Suelo. (Link de Planilla de Registro de Instaladores)

Se considerará como personal idóneo a profesionales que acrediten conocimientos debidamente certificados.

5.6.2 Coeficientes de reducción del requerimiento de Cubierta Verde *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16)*

A los fines del cálculo del requerimiento de cubierta verde, sobre el resultado del cálculo de requerimiento de cubierta verde según artículo 5.6.1, Título III, Capítulo I de la presente Ordenanza, se aplicarán los siguientes coeficientes de reducción del requerimiento de cubierta verde según:

• Se incluya un volumen de absorción y fijación de CO2 (según el volumen generado por la masa de vegetación propuesta):

• Coeficiente volumétrico de aporte a la absorción y fijación de CO2: CVAB) = (VCV/SCV) +1

• Se incluya sistema de riego proveniente de la retención y reutilización de aguas pluviales:

• Coeficiente de cubiertas y muros verdes con riego de aguas pluviales (CRP): 1,05

• Se incluyan especies vegetales autóctonas (ver listado de especies vegetales, incluido en la Tabla III del Anexo a la presente Ordenanza referido a Construcción Sostenible) y/o con fines alimenticios, para la construcción de los sistemas de cubiertas/muros verdes:

• Coeficiente de especies nativas o alimenticias (CEN): 1,05

• Aplicación de Coeficiente volumétrico de aporte a la absorción y fijación de CO2: CVAB = (VCV/SCV) +1.

• Requerimiento de cubierta verde SCV = (SCV/CVAB).

• Aplicación del coeficiente de cubiertas y muros con riego de aguas pluviales: CRP = SCV (cálculo inicial o con aplicación del CVAB / CRP).

• Aplicación del coeficiente de especies nativas: CEN = SCV (cálculo inicial o con aplicación del CVAB / CRP).

Reglamentado (Decreto 3345/19)

En el caso de optar por la aplicación de los coeficientes de reducción del requerimiento de cubierta verde, los mismos deberán ser aplicados en el siguiente orden:

Sobre el requerimiento de incorporación de cubierta verde inicial, en primer lugar, se aplicará el coeficiente volumétrico de aporte a la absorción y fijación de Co2, sobre el resultado obtenido, se aplicará el coeficiente de cubiertas y muros verdes con riego de aguas pluviales y finalmente sobre el resultado obtenidos de la aplicación de los coeficientes anteriores se aplicará el coeficiente de especies nativas o alimenticias.

Se podrá optar por la aplicación de los tres coeficientes en conjunto o solo por alguno/s de ellos, en este último caso, la aplicación deberá realizarse respetando el orden establecido en el presente.

A los fines de la aplicación del coeficiente volumétrico de aporte a la absorción y fijación de Co2 y del coeficiente de especies nativas o alimenticias, deberán utilizarse con mínimo 3 especies vegetales de diferente forma de vida, atendiendo a la necesidad de generar biodiversidad en el sistema, salvo en el caso de especies alimenticias, quedando la resolución de este aspecto a criterio del proyectista.

Coeficiente volumétrico de aporte a la absorción y fijación de Co2(CVAB):

El volumen de vegetación requerido en la fórmula de cálculo del coeficiente volumétrico de aporte a la absorción y fijación de Co2, se obtiene mediante la fórmula:

VCV: Superficie vegetación x altura vegetación

Siendo:

Superficie vegetación: Superficie utilizada con las especies vegetales según el listado que como Anexo III con 3 (tres) fojas útiles en anverso forma parte del presente.

Altura vegetación: Altura de las especies utilizadas según el listado que forma parte del Anexo II del presente.

Coeficiente de especies nativas o alimenticias: A los fines de la aplicación del coeficiente de especies nativas o alimenticias, deberá incorporarse un mínimo del 60% de la superficie de cubierta verde requerida con especies nativas y en el caso de optar por la implementación de especies alimenticias, las mismas no deberán superar el 20% de la superficie de la terraza verde construida.

En caso de selección de especies nativas, se deberá indicar la procedencia de las mismas, es decir, si fueron adquiridas en un vivero, se deberá mencionar el nombre y presentar copia del permiso de colecta del mismo; y si fueron colectadas directamente de su hábitat natural, se deberá presentar el permiso de colecta aprobado por la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba.

5.6.3 Alternativa de incorporación de Muro Verde *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16)*

Se establece como alternativa al sistema de cubierta verde, la incorporación del sistema de muro verde, en el 50% como mínimo, de la superficie total de muro externo de cemento y/uhormigón expuesto a radiación solar directa, de edificaciones nuevas o existentes de uso residencial, comercial, institucional o industrial.

El muro verde, deberá incluir exclusivamente vegetación natural, no se podrá utilizar en ningún caso vegetación artificial.

Reglamentado (Decreto 3345/19)

En el caso de optar por la incorporación de muro verde, y a los efectos de que esta alternativa cumpla con servicios eco sistémico similares a los que ofrece una cubierta verde, la alternativa se considerará válida si cumple con las siguientes condiciones:

1. Si el 50% de la superficie total del muro externo de cemento y/o de hormigón expuesto a radiación solar directa equivale a la superficie de cubierta verde requerida

2. Si el sistema de muro verde incorpora riego a partir de la recuperación de aguas pluviales.

Así mismo, con el mismo criterio, podrá incorporarse superficie de muro verde que reemplace parte de la cubierta verde requerida siempre que cumpla con la condición 2 del presente, es decir podrán combinarse en un mismo proyecto superficie de terraza verde y muro verde.

5.6.4 Agua destinada al riego del sistema de Cubierta o Muro Verde *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16)*

Las edificaciones que incorporen los sistemas de cubierta/muro verde, deberán considerar como prioritaria la retención y reutilización de aguas pluviales, a los fines de proveer el riego necesario para los sistemas mencionados evitando en lo posible el uso de agua de la red doméstica.

El agua pluvial recolectada, deberá ser reutilizada permanentemente, ya sea para riego del sistema de cubierta y/o muro verde, como para abastecer la red doméstica del edificio en aquellos usos para los cuales sea apta (descarga de inodoro en baños), evitando la acumulación de grandes cantidades de agua pluvial, compensando en períodos secos el uso de agua de la red doméstica para el riego de las cubiertas y/o muros verdes.

5.6.5 Alternativa de Incorporación de estanques o aljibes *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16)*

Se establece como alternativa complementaria el uso de hasta 15% de la superficie afectada a la cubierta verde para la incorporación de depósitos de agua o estanques con fines ornamentales, siempre que incluyan especies vegetales acuáticas y se defina convenientemente el sistema constructivo, la alimentación y provisión a través de aguas pluviales con un mínimo del 80%.

En el caso de optar por esta alternativa, se requerirá prever un plan de mantenimiento y mecanismos de prevención, como el tratamiento o sistema de movimiento del agua, a los fines de evitar la generación de focos de enfermedades.

5.6.6 Sistema Constructivo de Cubierta-Muro Verde *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16) (Ord. 12802/18)*

Para la construcción de cubiertas y muros verdes, en construcciones nuevas o existentes se utilizará el sistema constructivo que el profesional actuante determine más conveniente, siendo responsable de su ejecución en el marco de su competencia.

5.6.7 Impermeabilización del sistema de cubierta verde *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16)*

Se establece como requisito indispensable, cualquiera fuere el sistema constructivo a implementar, que el método de desagüe debe contar con una correcta impermeabilización y retención para evitar el escurrimiento del sustrato, debiendo ejecutarse con la mejor tecnología posible y según las buenas prácticas de la construcción. Además, las pendientes de escurrimiento deben responder a las normativas vigentes más un 1% de pendiente total.

5.6.8 Separación de muros linderos-bordes libres de vegetación-altura de parapetos *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16)*

Las cubiertas o muros verdes, en todos los casos, deben estar separadas de los muroslinderos a los fines de evitar molestias a las edificaciones colindantes. En la tabla IV del Anexo a la presente Ordenanza referido a Construcción Sostenible, se determinan las distancias mínimas de separación requeridas-bordes libres de vegetación y altura de parapetos requerida.

(Link de Tabla IV de Terrazas Verdes)

Reglamentado (Dec.3345/19)

La distancia de separación de muros linderos libre de vegetación, deberá ser medida a partir del eje medianero.

En el caso de edificios de perímetro libre, no será necesario incorporar la distancia de separación libre de vegetación.

La superficie resultante de la distancia de separación de muros linderos libre de vegetación, no será considerada como parte de la superficie de cubierta verde requerida. Así mismo, esta superficie deberá ser construida con material no vivo permeable.

5.6.9 Cálculo-aptitud estructural de las edificaciones *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16) (Ord. 12802/18)*

En todas las edificaciones, sean estas nuevas o existentes, en las cuales se incorpore el sistema de cubierta verde, se deberá contar con un certificado de aptitud estructural impartido por un profesional competente, que asegure la resistencia del techo a las cargas que lo solicitaran debidoa la presencia de la misma.

En caso de edificaciones existentes, cuya estructura no sea apta para soportar la cargas derivadas de la implementación de la cubierta verde, o que por sus características sea inviable la incorporación de la cubierta verde, como en el caso de cubiertas con un ángulo de inclinación mayor a 30°, el profesional interviniente deberá presentar una propuesta alternativa de incorporación de sistemas y/o tecnologías relacionadas a la construcción sostenible o, si eso no fuera técnicamente posible un informe fundado de la inviabilidad de las mismas.

El proyecto con la propuesta alternativa o el informe de inviabilidad técnica elaborado por el profesional interviniente será evaluado por el Comité de asesoría técnica. Dicho Comité emitirá informe favorable o solicitando modificaciones sobre la propuesta alternativa presentada o, en el caso del informe de inviabilidad técnica, dictaminará la aprobación del mismo y la correspondiente eximición o la necesidad de presentar una propuesta alternativa.

En estos casos, cuando el propietario solicite el certificado de final de obra del edificio, el mismo será otorgado por la Autoridad de Aplicación en los plazos habituales, aun si en esta instancia el Comité de asesoría técnica no se ha expedido a cerca de la propuesta alternativa presentada, quedando expresado en el certificado de final de obra la obligación de cumplimentación con la presente Ordenanza y quedando sujeto el propietario a las sanciones establecidas en el Capítulo III, Sanciones.

Reglamentado (Dec.3345/19)

Las propuestas alternativas presentadas deberán proveer preferentemente similares servicios eco sistémicos a los ofrecidos por una cubierta verde. A tal efecto se consideran como alternativas válidas:

1) *El reemplazo de la superficie requerida de cubierta verde o una parte de la misma, por muro verde con la incorporación de riesgo mediante la recolección de aguas pluviales, que podrá ser complementado con riego de agua de red. La superficie de cubierta verde no reemplazada por muro verde deberá ser compensada con alguna otra alternativa de las mencionadas en el presente.*
2) *La instalación de un sistema de energía alternativa que implique como mínimo la reducción de un 30% de la energía consumida por la superficie de la edificación correspondiente a la cubierta verde requerida no incorporada, más 1 piso por debajo de esta, en caso de existir. El sistema de energía alternativa podrá abastecer a cualquier sector del edificio, tal como paliers, espacios comunes o lo dispuesto por el profesional actuante, según los cálculos. Esta alternativa responde a datos de reducción del consumo energético generado por una cubierta verde según estudios técnicos para climas similares a los de la Ciudad de Córdoba. En caso de que sea técnicamente imposible de alcanzar la condición mínima establecida se deberá presentar propuesta alternativa debidamente fundamentada.*
3) *La instalación de un sistema de energía alternativa para calentamiento de agua de baja temperatura que implique una reducción de al menos un 50% de la energía consumida en eledificio para calentamiento de agua con fines sanitarios y de calefacción de ambientes, en*

concordancia con lo establecido en la Ley Provincial 10573. El cumplimiento de esta condición mínima implica la compensación del 100% de la terraza verde requerida no realizada. En caso de que sea técnicamente imposible alcanzar la condición mínima establecida se deberá presentar propuesta alternativa debidamente fundamentada. Las alternativas mencionadas podrán combinarse a los efectos de compensar la superficie de terraza verde requerida no realizada. Cualquiera sea la alternativa optada, deberá presentarse ante la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo el proyecto correspondiente a la misma debidamente detallado y fundado incluyendo planos de proyecto, planilla de declaración jurada de cubierta verde/muro verde en donde solo serán completados los campos 1, 5, 8 y 9 correspondiente a los datos del inmueble, cálculo de la superficie de cubierta verde requerida que no será realizada, declaración de que se realiza una propuesta alternativa y datos del propietario y proyectista, memoria descriptiva fundamentando la propuesta presentada con datos y gráficos técnicos de los sistemas propuestos. El proyecto será remitido al Comité de asesoría técnica quien emitirá informe de factibilidad del mismo. El proyecto y ejecución de las propuestas alternativas relacionadas a la incorporación de energías alternativas, deberán ser realizadas por personal idóneo incluyendo en el proyecto presentado firma del profesional actuante, especificando título habilitante y matricula profesional. A los fines de la presentación de las propuestas alternativas, se deberá incluir memoria descriptiva general, cálculos correspondientes a la cubierta verde requerida no realizada y memoria técnica debidamente fundada de la propuesta alternativa presentada. Se deberá incluir además planos, detalles técnicos, memorias descriptivas, especificaciones técnicas de los sistemas involucrados en las propuestas alternativas y toda documentación que el profesional actuante considere oportuno, a los fines de la comprensión de la propuesta.

5.6.10 Mantenimiento y permanencia de la Cubierta o Muro Verde *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16) (Ord. 12802/18)*

El propietario, es responsable del mantenimiento periódico de los sistemas implementados, a los efectos de evitar su deterioro y garantizando el mantenimiento de las condiciones ambientales, visuales y edilicias existentes en el momento de la instalación de los mismos.

Así mismo, el propietario será responsable de la permanencia en el tiempo del sistema de cubierta o muro verde.

5.6.11 Listado de especies vegetales admisibles *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16)*

A los fines de asegurar la auto sustentabilidad del sistema de cubierta o muro verde, minimizando los costos y tiempos de mantenimiento y garantizando su existencia y continuidad en el tiempo, el propietario y/o profesional interviniente en la construcción de los sistemas mencionados, deberá acotar la selección de especies vegetales a utilizar según el ¨listado de especies vegetales¨, que se podrá consultar en tabla IV de la sección de Anexo de la presente Ordenanza referido a Construcción Sostenibles. En la misma se proponen especies vegetales autóctonas y foráneas adaptadas al clima de la Ciudad de córdoba, con el objetivo de garantizar el éxito del sistema de cubierta o muro verde implementado. (Link de Listado de Especies Admisibles)

Reglamentado (Dec.3345/19)

(CVAB), A los fines de la aplicación del coeficiente volumétrico de aporte a la absorción y fijación del Co2 solo serán consideradas las especies vegetales del listado que forma parte del Anexo III del presente el cual cuenta con 3 (tres) fojas útiles en anverso, y corresponde al listado de especies vegetales original tabla IV de la sección de Anexos de la Ord. 12548, al cual se agregan las siguientes especies:

Nombre cientifico	Nombre vulgar	Altura alcanzada	Status
Bulbostylis spp.		hasta 30 cm	nativa
Nama undulatum Kunth.		hasta 30 cm	nativa
Hysterionica jasionoides Willd.		hasta 40 cm	nativa
Thulbalgia spp.		hasta 40 cm	exotica
Aptenia spp		hasta 40 cm	nativa
Thymus spp		hasta 50 cm	exotica
Hyalis argéntea		hasta 60 cm	nativa
Lantana montevidensis		hasta 60 cm	nativa
Senecio spp.		hasta 70 cm	nativa
Buddleja cordobensis		hasta 80 cm	nativa
Solidago spp.		hasta 80 cm	nativa
Pappophorum spp.		hasta 1 m	nativa
Leymus arenarious		hasta 1 m	exotica
Pennisetum rupelli		hasta 1 m	exotica
Panicum virgatum		hasta 1 m	exotica
Pennisetum rubra		hasta 1 m	exotica
Ophiopogon spp.		hasta 1 m	exotica
Miscanthus spp.		hasta 1 m	exotica
Phormium spp.		hasta 1 m	exotica
Amelichloa caudata		hasta 1 m	nativa

El listado mencionado precedentemente, incluye especies vegetales de las cuales se cuenta en la actualidad, con información detallada acerca de su desempeño en cubiertas verdes en la Ciudad de Cordoba, no obstante, el proyectista podrá sugerir nuevas especies no incluidas en el listado, siempre y cuando provea datos que avalen el desempeño de la especie en cubiertas verdes, tales como supervivencia y cobertura a lo largo del año, como mínimo.

Así mismo, el listado de especies vegetales no incluye especies de árboles debido a que en la actualidad no se cuenta con datos suficientes acerca de su desempeño en cubiertas verdes, no obstante, podrán ser incorporados a criterio del proyectista.

En caso de incluir especies de árboles, los mismos no serán considerados a los fines del cálculo del coeficiente volumétrico de aporte a la absorción y fijación del Co2 y del coeficiente de especies nativas o alimenticias.

5.6.12 Requerimiento de permiso de construcción de Cubierta-Muro Verde *(Ord. 12548/16) (Ord. 12559/16)*

Se requiere la presentación ante la Dirección de Obras privadas y Usos del Suelo de la Municipalidad de Córdoba, de una carpeta de cartulina tamaño A4, con la documentación correspondiente a la construcción de la cubierta y/o muro verde, establecido en el capítulo VII de la presente Ordenanza, a los fines de obtener un permiso de construcción de cubierta y/o muro verde, independientemente de la documentación solicitada para la obtención de los permisos de edificación correspondientes a obras de arquitectura.

CAPITULO SEXTO

6 NORMAS DE SEGURIDAD (Ord.9387/95)

6.1 DE LO GENERAL *(Ord.9387/95)*

Las disposiciones de este Capítulo no relevan a las empresas o profesionales del cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, N° 19.587/72, y sólo tienden a cumplimentarla en los aspectos que le sean propios, con el objeto de garantizar la seguridad pública, tanto en el espacio público como privado.

6.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LAS OBRAS *(Ord.9387/95)*

6.2.1 Durante la edificación de las obras *(Ord.9387/95)*

6.2.1.1 Protección al frente de las obras y en relación a predios linderos *(Ord.9387/95)*

Antes de iniciar los trabajos de construcción de las obras es obligatoria la colocación de una valla al frente del predio, en toda la longitud del mismo, para cualquier trabajo (construcción,refacción, remodelación o mantenimiento) que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique obstáculo para el tránsito en la vía pública, así como la colocación de todo otro elemento que sea necesario para protección de peatones o vehículos. Los elementos e instalaciones de protección deberán ser ubicados asimismo en relación a las parcelas linderas a aquellas donde se realizan las obras.

Los vallados y elementos de protección a que se hace referencia serán ubicados en sentido horizontal y vertical.

Las obras a efectuar sobre áreas peatonales deberán preservar el solado de las mismas.

De considerarlo necesario, la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá disponer se adopten medidas especiales de protección, como por ejemplo, puente para peatones, cobertizos sobre veredas, pantallas de protección, etc.

Reglamentado (Dec. 463/96)

La protección a que se refiere sobre el solado de las áreas peatonales será aquel que permita absorber una carga mínima de 2 Kg. Por cm. 2, para lo cual el proyectista deberá presentar un diseño de dicha protección y el cálculo correspondiente, quedando bajo su responsabilidad la validez de dicho cálculo.

6.2.1.2 Estacionamiento de vehículos frente a las obras *(Ord.9387/95)*

Deberán cumplir con las normas fijadas por la Dirección de Coordinación del Tránsito, con el objeto que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

6.2.1.3 Precauciones en las instalaciones provisorias *(Ord.9387/95)*

En toda obra se tomarán medidas precautorias en prevención de accidentes u otros riesgos provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

6.2.1.4 Torres para grúas o montacargas *(Ord.9387/95)*

Deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad, y sus cables, motores, poleas, etc., tendrán la capacidad adecuada al servicio para el que son construidas. En ningún caso los materiales transportados por estos elementos podrán ser trasladados por espacio

aéreo que no corresponda al predio de la obra. Si en su movimiento estos elementos deben pasar por el espacio aéreo público se deberá solicitar el permiso correspondiente, el cual será otorgado cuando a juicio del Organismo de aplicación se reúnan las condiciones de seguridad necesarias para la protección de personas o bienes que circulen por la vía pública.

6.2.2 **Durante las demoliciones** *(Ord.9387/95)*

6.2.2.1 **Documentación técnica** *(Ord.9387/95)*

Los trabajos de demolición se ejecutarán bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional, debiendo el mismo presentar, previo a iniciar los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explicite las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.

6.2.2.2 **Medios de protección** *(Ord.9387/95)*

En todo trabajo de demolición se cumplirán las disposiciones del punto 6.2.1.1.

6.2.2.3 **Disposición respecto a las instalaciones** *(Ord.9387/95)*

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

6.2.2.4 **Retiro de materiales y limpieza** *(Ord.9387/95)*

Durante la ejecución de los trabajos y a la finalización, el responsable de los mismos, retirará de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizará la limpieza correspondiente.

En el predio afectado por la demolición se nivelará el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar el almacenamiento de agua de lluvia o que ésta escurra hacia los predios linderos. En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos, éstos se rellenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

6.2.2.5 **Reparaciones en muros divisorios** *(Ord.9387/95)*

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

6.2.2.6 **Paralización de demoliciones** *(Ord.9387/95)*

En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se asegurará contra todo riesgo la parte que quedare en pie.

Los puntales provisorios serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un periodo mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

6.2.2.7 **Cercado y veredas** *(Ord.9387/95)*

El predio demolido será cercado en un todo de acuerdo a lo dispuesto en Capítulo 2, punto 2.2.

CAPÍTULO SÉPTIMO

7.1 DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS - VIA PÚBLICA Y VECINOS *(Ord.9387/95)*

Durante la demolición y ejecución de la obra, la empresa, el profesional y el propietario de la obra, deberán promover y garantizar el más alto nivel de seguridad hacia los terceros.

(Link de Planilla de Declaración Jurada de Medidas de Seguridad)

7.1.1 Obras en Ejecución o Demolición *(Ord.9387/95)*

(Link de Gráficos de Medidas de Seguridad)

Se deberá colocar, antes de empezar los trabajos y durante los mismos:

a) Bandeja rígida de 2,50 mts. de ancho mínimo, con un antepecho en el borde exterior, inclinado 45° (cuarenta y cinco grados) y 0,60 (cero coma sesenta) metros de alto como mínimo. El material en estas medidas de seguridad, puede ser de madera, chapa, etc., que garantice verdadera resistencia para los objetos que pudieran caer de los distintos niveles, garantizando así la integridad física de las personas.

b) Cerramiento vertical en toda su extensión horizontal y vertical sobre fachada de frente con chapa, madera o una membrana suficientemente rígida en su instalación y resistente al impacto de los materiales y escombros que pudieran desprenderse de la obra. Esta cobertura deberá partir del lado externo y hacia arriba de la bandeja, en forma paralela y conforme al avance de la construcción. De ser membrana, deberá ser de trama cerrada para poder evitar la salida de polvos y partículas al exterior como así también la caída de elementos fuera de la bandeja rígida de protección puesta a talfin.

c) Pasarelas techadas sobre y en toda la extensión con un máximo de 2,50 (dos coma cincuenta) metros y hasta 0,70 (cero coma setenta) metros del cordón de la vereda, con cerramiento lateral hacia el lado de la calle como baranda de protección peatonal.

Todos estos dispositivos de protección deberán soportar o salvaguardar la integridad física de terceros, en caso de caída de objetos desde los distintos niveles de la obra.

La bandeja rígida se deberá implementar hacia patios vecinos, como así también en pasillos, salvo negativa expresa de su propietario debidamente acreditada.

7.1.2 Tipo *(Ord.9387/95)*

En toda obra en construcción a partir del segundo piso, además de la bandeja rígida instalada a los 3,00 (tres) metros de altura, deberá en forma alternativa instalarse en toda la periferia o borde de losa:

a) Bandeja flexible anti caída desplazable, puesta siempre a 6,00 (seis) metros como máximo del último nivel de mayor trabajo, y la misma debe ser de un material capaz de resistir la caída de materiales, sin poner en peligro la integridad física de las personas y/o cosas.

b) Bandeja rígida: esta protección también puede ser realizada con una bandeja hecha con madera o chapa, puesta siempre al nivel del último piso de máximo trabajo, volando hacia el vacío 2,50 (dos coma cincuenta) metros y con un antepecho en el borde exterior inclinado 45° (cuarenta y cinco grados) y de una altura mínima de 0,60 (cero coma sesenta) metros.

7.2 AMBITO DE APLICACIÓN *(Ord.9387/95)*

La presente norma será de aplicación durante la ejecución de las obras en construcción y/o demolición, públicas o privadas, que tengan o vayan a tener mas de 200 (doscientos) metros cuadrados de superficie cubierta, y/o una altura superior de 3,00 (tres) metros en su parte más elevada, que se proyecten y ejecuten en todo el Ejido Municipal de la ciudad de Córdoba.

7.2.1 Comunicación de faltas de medidas de seguridad y extinción de Incendios *(Ord.11267/07)*

En todo edificio residencial de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo y/o acceso público, la Autoridad de Aplicación ante la constatación de la violación a las medidas de seguridad y contra incendios previstas en el Item 5.4.3 de la presente, deberá labrar el Acta respectiva y notificar al propietario, a los consorcistas y al administrador.

El Municipio colocará en las puertas de acceso al edificio constancia de las falencias de seguridad constatadas. La destrucción, retiro u ocultamiento de esta constancia dará lugar alas sanciones previstas en el Item 2.6.1.2 de la Ordenanza Nº 10969 – código de Faltas.

7.3 DE LAS SANCIONES *(Ord.9387/95)*

Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas, por parte del constructor, propietario de la obra o quien resulte responsable de la misma, se procederá al labrado de las actas de constatación de infracción, conforme lo establece el Código Municipal de Faltas. En el mismo acto el inspector actuante, ordenará la paralización de los trabajos de la obra.

CAPÍTULO OCTAVO

8 DISPOSICIONES TRANSITORIAS *(Ord.9387/95)*

8.1 APLICABILIDAD *(Ord.9387/95)*

La presente Ordenanza será aplicable a partir de su publicación para todos aquellos trabajos que requieran autorización municipal, comprendidos en los términos del punto 1.1.1. de la misma.

8.2 VISACIONES PREVIAS APROBADAS *(Ord.9387/95)*

Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente caducarán automáticamente dentro de los 180 (ciento ochenta) días corridos o calendarios de la entrada en vigencia de la presente norma, si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

8.3 PROYECTOS APROBADOS *(Ord.9387/95)*

Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el punto anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de 12 (doce) meses para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzadaa los fines del plazo establecido cuando se hayan materializado como mínimo el 50% de las obras completas de cimentación para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra a Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo bajo firma de profesional responsable. Asimismo, se contará con un plazo máximo de finalización de obra de 10 (diez) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites deaprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

8.3.1 Materializar como mínimo el 50 % (cincuenta por ciento) de las obras completas de cimentación para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra a Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo bajo firma de profesional responsable. Asimismo, se contará con un plazo máximo de finalización de obra de 10 (diez) años.

8.4 PLANES DE VIVIENDA *(Ord.9387/95)*

En el caso de planes de vivienda, el plazo establecido en el punto 8.3. de la presente se ampliará a 24 (veinticuatro) meses.

8.5 CÓMPUTO DE PLAZOS *(Ord.11131/06)*

Todos los plazos a que hace referencia el presente Capítulo Octavo, serán computados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, a todos los efectos.

8.6 DEROGACIÓN DE OTRAS DISPOSICIONES *(Ord.9387/95)*

Deróganse todas las disposiciones normativas que opongan a la presente Ordenanza. El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta aplicación de la presente Ordenanza en un plazo de 180 (ciento ochenta) días de aprobada la presente. Hasta tanto la misma sea reglamentada, serán de aplicación de manera complementaria las disposiciones de la Ordenanza N° 673/62 que no se le opongan, cesando automáticamente dicha aplicabilidad en el momento de entrar en vigencia la correspondiente reglamentación.

8.7 COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHÍVESE. - *(Ord.9387/95)*