

VISTO:

El artículo 186 inc.7 y 11, la Constitución Provincial, la Ley 8102 y la Ordenanza N° 1258/03 y..

CONSIDERANDO:

Las reuniones mantenidas por el área de Planeamiento Urbano Municipal y los profesionales del arte de la construcción de la localidad y....

Que a raíz de dichas reuniones, se han pulido diversos aspectos interpretativos relacionados con un mejor enunciado y una clarificación de los conceptos contenidos en el Código de Edificación de Villa General Belgrano y ...

Que como resultado de esas reuniones se logró la corrección y mejorado de diversos artículos del mencionado Código. Es por ello que...

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE VILLA GENERAL BELGRANO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Art. 1º) MODIFÍQUESE la Ordenanza 1258/03 en los siguientes artículos, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Art. 2º) ALCANCES DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Alcanzan a los asuntos relacionados con la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de ellas.

Las mismas emanan de las atribuciones concedidas a la Municipalidad sobre el contralor y policía de las construcciones. Se logra, con la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código. También contempla dentro de su articulado las inspecciones de contralor que serán realizadas por la Inspección Municipal para verificar el fiel cumplimiento de las normas como también las penalidades en que resulten incurso quienes las infringieran.

Asimismo se prevé la prestación de servicios que garanticen la seguridad de personas y bienes contemplada en el capítulo “De las obras en mal estado o amenazas por un peligro”, que dispone la inmediata intervención municipal cuando aquella se considera afectada.

Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades públicas y particulares.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

Art. 7º) DEFINICIONES:

SUPERFICIE CUBIERTA: total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresijos, de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Art. 8º) TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS

La Municipalidad de Villa General Belgrano, exigirá para la realización de cualquier tipo de obra nueva, a demoler o existente sin permiso, que ésta se declare y controle por medio de la Dirección de Obras o el Organismo que la reemplace con asistencia del Cuerpo de Inspectores del municipio.

Bajo ningún concepto se atenderán trámites que no sean efectuados por los Profesionales personalmente

Art. 9º) SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Se deberá solicitar en sellado de Ordenanza el permiso correspondiente para construir nuevos edificios, ampliar, refaccionar o transformar los ya construidos, cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal, cercar al frente, elevar muros, construir o refaccionar estructura de techos; excavaciones y construcción de pozos ciegos y sangrías; construcción de Plantas de Tratamiento de Efluentes, perforación de pozos para agua potable o riego; construcción de piletas de natación, piscinas, desmontar,

rellenar y excavar terrenos; efectuar demoliciones; proyectar establecimientos industriales; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, instalar vidrieras y recovas.

La solicitud deberá especificar la clase de obra o trabajo que se propone realizar, ubicación, nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por el propietario, tenedor y/o poseedor y profesionales que corresponda con arreglo a las disposiciones pertinentes en vigor y las leyes provinciales que rijan la materia.

Art. 11°) TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA:

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionen, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios. Ej: Pintura en general, renovación de carpintería o herrería, revoque interiores de locales, servicios de limpieza, servicio de vidriería.

**Art. 13°) DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN:
DISPOSICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN:**

No se admitirá en la documentación que deba presentarse más leyenda, sellos o impresiones, que los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres y firmas que los del propietario, tenedores y/o poseedores, profesionales y/o empresas que intervienen en la solicitud del permiso.

**Art. 14°) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN
Se consideran imprescindibles los siguientes documentos:**

- a) La solicitud.
- b) El plano general.
- c) El plano estructural
- d) El cálculo de estabilidad; cuando lo exija el DEM
- e) Plano de desagües sanitarios e instalación eléctrica.
- f) Especificaciones técnicas
- g) Los planos de detalle cuando lo exija el DEM
- h) Certificado de amojonamiento de parcela cuando lo exija el DEM

**Art. 19°) DE LOS PLANES, ESCALAS MÉTRICAS, COLORES CONVENCIONALES:
ESCALAS MÉTRICAS REGLAMENTARIAS.**

Los planos de planta, secciones, fachadas, estructuras o situaciones del edificio, deberán ser presentados en escala de 1 cm. por metro. Los planos de situación o disposición del edificio, si éste es de grandes dimensiones podrán presentarse en escala menor que la indicada. En cada caso el DEM podrá exigir la presentación de los planos de detalle que fueren necesarios para la mejor aclaración del proyecto, así como los planos de fachadas en mayor escala que la indicada, si las características de edificio lo requieren.

PLANOS:

Se presentarán los planos en: copias heliográficas o fotocopias continuas, en cantidad de dos para el visado previo, más diskette conteniendo Plano Legal y la cantidad de copias que determine el DEM para la aprobación final que contendrán:

- a) Planta de cada piso del edificio y del terreno, indicando las medidas y los ángulos de éste.
- b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción
- c) Elevación de la fachada o fachadas si tuviera varias.
- d) Los planos de fundaciones, de tiranterías y de toda clase de estructuras o elementos resistentes del edificio
- e) Planillas de iluminación y ventilación.
- f) También se consignará con precisión en los planos, el lugar de ubicación de los árboles de la vereda frente al proyecto de obra en el caso que ya existieren, en caso contrario se lo aclarará expresamente.
- g) Planta de estructura e instalaciones y Plano de especificaciones técnicas

Art.21°) TAMAÑO Y UBICACIÓN DE CARÁTULA, COLORES Y LEYENDAS:

La carátula tendrá formato rectangular con las siguientes medidas:

Lado mayor=30 cm.- Lado menor=18 cm. y se ubicará en la parte inferior derecha de la lamina.

La carátula contendrá: el título, escalas, nombre del propietario, indicación del trabajo o proyecto, calle y número, firma del propietario, su domicilio, firma del profesional con indicación de su categoría, número de matrícula, denominación catastral del inmueble, provincial como municipal, gráfico de ubicación relativa del inmueble en la manzana.

Podrán, además, incluirse [referencias](#).

Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con el color negro o rayado oblicuo negro.

Las nuevas a construir o ejecutar, con color bermellón.

Las que deben demolerse, con color amarillo.

[Los Planos no podrán superar el 1.20 m. en la horizontal ni el 0.90 m. en la vertical.](#)

Art.22º) DESTINO DE LOS PLANOS (VISACIÓN PREVIA)

El profesional entregará a la Municipalidad dos copias para visar, una de ellas quedará para el Municipio y la restante será entregada al profesional, posteriormente se acordará el permiso.

Dos de las copias, una vez visadas y acordado el permiso, quedarán en el expediente municipal respectivo. Las copias restantes, se entregarán a los permisionarios.

Art. 22º BIS) Para la aprobación definitiva es necesario la presentación de los planos visados por el Colegio respectivo.

CAPÍTULO III:
DEL PROYECTO DE LAS OBRAS:
ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA:

La estética edilicia es de orden público ([conforme](#) al art.186º de la Constitución de la Provincia de Córdoba). Todos los edificios y sus componentes anexos pertenecen al bien estético de la localidad. El carácter arquitectónico que a lo largo del tiempo se ha consolidado en la localidad, debe ser preservado, construyendo sin contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos, priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse sobre ellos.

Art. 33º) EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS:

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas y aceras deberán iniciarse dentro de los 10 días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario. El plazo de su terminación no podrá exceder de 30 días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, éstos podrán llevarse a cabo por administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades vigentes y disponer las clausuras que fueran necesarias.

Art. 35º Bis) CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CERCAS MEDIANERAS:

a) **MATERIALES:** las cercas medianeras pueden ser de:

ZONA CENTRO: zona comprendida entre acera Norte de las calles 25 de mayo, Uruguay y Vicente Pallotti (entre Puerto Rico y Mendoza). Acera sur de las calles Ojo de Agua y Manantiales. Acera Oeste de calle Islas Malvinas y acera este de calles Puerto Rico y Honduras.

1. Albañilería.
2. Alambre tejido o de hilos.
3. Cerco vivo.
4. Combinación de los tipos precedentes.

RESTO DE LAS ZONAS:

1. Alambre tejido o de hilos.
2. Cerco vivo.
3. Combinación de los tipos precedentes.

En todos los casos deberá estar garantizada la estabilidad de la medianera.

b) **ALTURA:**

La altura mínima de las cercas medianeras no podrán superar los 2.00 mts.

c) Queda terminantemente prohibido el uso del material conocido como media sombra o lonas.-

Art. 40°) USO DE LAS ACERAS:

Las aceras están destinadas al uso de peatones por lo tanto deberán estar libres de todo elemento que impida el tránsito de los mismos. Salvo los previstos por éste Código o el de zonificación y habilitaciones comerciales.

Art. 46°) DE LOS LOCALES:

CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES:

A los efectos de este Código, los locales se dividen en dos clases:

- a) **LOCALES DE PRIMERA CLASE:** Dormitorios, comedores, salas de estar, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.
- b) **LOCALES DE SEGUNDA CLASE:** Los restantes, cocinas, baños, lavaderos y garage. (exceptuando a los del grupo c)
- c) **LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES:** Los locales destinados para calderas, otros aparatos térmicos o eléctricos, deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - 1. Tener ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m2. Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En caso de ser sala de maquinas para instalaciones de aire acondicionado, las ventilaciones deberán asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.
 - 2. Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 mts. alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.
 - 3. Tener una altura que permita un espacio de 1,00 mts. sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2,50 mts.
 - 4. Tener el local fácil y cómodo acceso.
 - 5. No tener comunicación con locales para medidores de gas ni tener a éstos en su interior.

Art. 47°) ATRIBUCIÓN DEL D.E.M. PARA CLASIFICAR LOCALES:

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación, no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La dirección de obras podrá determinar el destino de los locales y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura contrariando las disposiciones del presente Código.

Art. 51°) FACTOR DE OCUPACIÓN PARA EL CÁLCULO DE ESPACIOS EN DETERMINADOS EDIFICIOS.

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la “superficie de piso”, en la proporción de una persona por cada x metros cuadrados. El valor de “x” se establece en el siguiente cuadro.

<u>USO O DESTINO</u>	<u>x</u>	<u>en m2</u>
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile.....	1	
b) Edificios educacionales, templos.....	2	
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajo o negocios, mercados, Ferias, exposiciones, museos, restaurantes, locales de diversión nocturna.....	3	
d) Salones de entretenimientos, canchas de bolos, gimnasios, pistas de patinaje..	4	
e) Edificios de oficina, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.....	5	
f) Viviendas privadas y colectivas.....	8	
g) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el propietario en su defecto será de.....	10	

El número de ocupantes en edificios sin destino definido por el propietario o con un destino, no incluido en el cuadro, lo determinará el DEM.

Art. 52°) ANCHO DE ENTRADAS Y PASAJES GENERALES O PÚBLICOS, ACCESO A BAÑOS:

Una entrada o un pasaje general o público deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,20 mts. Queda a criterio del DEM, establecer el ancho mínimo de acuerdo al uso.

Los pasillos interiores de las unidades de vivienda no serán inferiores a 0,90 mts.

El acceso a un baño o retrete desde locales donde se habite, trabaje o tienda pública será cubierto.

Art. 54°) ESCALERAS SECUNDARIAS:

- a) **TRAMOS Y ESCALONES:** Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas, la alzada no excederá los 0.20 mts. La pedada no será menor que 0.23 mts. sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.
- b) **ANCHO LIBRE:** El ancho libre de una escalera secundaria no será menor que 0.70 mts. Podrá ser de 0.60 mts. si fuese de tramos rectos. Podrá ser de 0.50 cuando sirva de acceso a la azotea de área no mayor de 100 m² a torres, miradores y tanques; cuando éstas tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del inciso a).
- c) **ALTURA DE PASO:** La altura de paso será por lo menos de 2.00 mts. Medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.
- d) **ESCALERAS VERTICALES Y MARINERAS:** Podrán tener acceso exclusivo por escala vertical o marinera los siguientes lugares:
 1. Locales con superficies no mayor que 7 m².
 2. Azoteas intransitables.
 3. Techos.
 4. Tanques.

Art. 59°) DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

VALLAS PROVISORIAS-CARTEL DE OBRA-ANDAMIOS Y OBRADOR:

- a) **OBLIGACIÓN DE COLOCAR- VALLA PROVISORIA:** Es obligatoria la colocación en la acera, de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Esta valla no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente de permiso para las obras y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.
- b) **CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA:** La valla provisoria se construirá de tablas de madera, los materiales que se empleen deberán estar en perfecto estado de conservación y que impidan en absoluto la caída de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen se abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos. En todos los casos se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.
- c) **DIMENSIONES Y UBICACIÓN DE LA VALLA:** El alto mínimo de una valla será de dos mts. En aceras que no excedan de 1.50 mts, podrá colocarse a una distancia no mayor que 0.75 mts. de la línea municipal y de no más de la mitad del ancho de acera cuando ésta excediera de los 1.50mts. En cualquier caso deberá dejarse un paso libre. En obras donde exista galería sobre vereda, la Dirección de Obras podrá autorizar la colocación de vallas fuera de las medidas expresadas más arriba.
- d) **OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA MAYOR QUE LA FIJADA:** En casos excepcionales, a solicitud del interesado, la Dirección de Obras podrá autorizar la ocupación de una superficie de la vía pública mayor que la establecida en la reglamentación pertinente.
- e) **RETIRO DE LA VALLA:** La valla provisoria será trasladada a la línea municipal a la brevedad posible. La Dirección de Obras fijará el término que estrictamente deberá permanecer una valla fuera de la línea municipal. Excedido este término podrá ser efectuado por Administración a costa del propietario responsable.

Art. 60°) CARTELES DE OBRA:

OBLIGACIÓN GENERAL Y PENALIDADES: En todo trabajo que requiera permiso de acuerdo con las disposiciones, del presente Código deberá exhibir en lugar visible a la vía pública, un cartel con los nombres de los Profesionales que tenga a su cargo la ejecución de aquella y que hayan firmado el correspondiente expediente municipal. Tendrán que indicar claramente sus títulos habilitantes, sin abreviaturas ni omisiones que induzcan a error, las categorías a que pertenecen y los respectivos números de matrícula.

Será requisito indispensable que al letrero se le agregue la inscripción con carácter bien visible en la que conste el número del expediente municipal por el cual se ha concedido el permiso.

Cuando el profesional autor de los planos, habilitado por las leyes respectivas y el Director de Obra no fuesen una misma persona, el nombre de cada uno de ellos deberá figurar especificando el carácter de tales y su número de matrícula

profesional. En los carteles mencionados no podrá figurar otros nombres de personas que las indicadas

OBRAS PÚBLICAS: los carteles de Obra Pública serán consensuados con el DEM (Anexo I)

Art. 62°) OBRADOR –LIMPIEZA DE OBRA-.

En todas las obras que se ejecuten será obligatorio que el obrador se mantenga en buenas condiciones de limpieza e higiene de manera de no provocar molestias al vecino.

Los lugares para guardar materiales y herramientas así como, los W.C. o **letrinas** provisorios para uso durante la ejecución de la Obra deberán ejecutarse con materiales adecuados y en perfectas condiciones de aspecto e higiene.

Todas las construcciones auxiliares deberán ser retiradas antes de solicitar el Certificado Final de Obra, de lo contrario no se extenderá el mismo hasta que no se cumpla con dicho requisito.

Las transgresiones a las especificaciones del presente título harán pasible a los infractores de la aplicación de una multa que podrá oscilar de 0.50 y 2 U.M.

Art. 67°) TECHOS:

Todos los techos deberán tener por lo menos dos aguas, con una pendiente mínima de 30% en un 80% de la superficie total del mismo, admitiéndose el 20% restante como techo plano.

Los materiales de las estructuras, podrán ser indistintamente de madera, hormigón armado o hierro. Si se opta por esta última alternativa, toda la estructura del correspondiente techo que exceda los límites de los muros en forma de aleros o galerías, **deberán ocultar totalmente dicha estructura metálica.**

Se deberán materializar aleros, como mínimo de 0.50 mts., Por lo menos en los sentidos de escurrimientos de las aguas.

Todos los techos que cubran superficies habitables, deberán poseer aislación térmica adecuada, que evite las pérdidas de calor en invierno y las ganancias en verano.

Las cubiertas de techo, deberán detallarse en cuanto a marca comercial material y color que será utilizado, en los planos correspondientes, además, deben cumplir los siguientes requisitos técnicos:

Resistencia a la intemperie, estabilidad dimensional, buena respuesta al granizo y estética adecuada. No se admitirá la utilización de material de cubierta reciclado. Si se utilizará chapa fibro-asfáltica en cubierta, la misma debe ser de marca reconocida y el sistema debe ser colocado con su correspondiente base de poliuretano expandido, que le garantiza estabilidad dimensional y mejora su resistencia al granizo. **Se prohíbe la utilización del material conocido como media sombra, salvo en viveros y en la cubierta de estacionamientos de establecimientos gastronómicos, los que deberán estar sostenidos por estructuras de madera que deberán respetar las dos aguas.**

En todos los casos en que la cubierta sea metálica la misma deberá ser prepintada en fábrica. Los techos junto con la cubierta son un componente fundamental de la expresión arquitectónica de la villa, por lo tanto el no finalizarlos en los plazos de obra previstos implica infracción que consistirá en volver a ser considerado tarifariamente como baldío. **En caso de obra por etapa de más de una planta, en todos los casos deberá materializar el correspondiente techo a dos aguas o más (no admitiéndose faldón provisorio.)**

Art. 68°) TERRAZAS:

Se trata del 20% del total de la superficie de los techos que tiene características planas. Si las mismas son accesibles, deberán poseer parapetos o **barandas** situados en pared medianera, tendrán una altura mínima de 1.60 mts.

Art. 70°) DESAGÜES DE LÍQUIDOS CLOACALES (REGLAMENTACIÓN GENERAL):

La construcción de pozos y sangrías, en donde no hubiere red de cloacas públicas habilitadas, están regidas por las disposiciones siguientes:

a) CARACTERÍSTICAS DE LOS POZOS NEGROS Y SANGRÍAS: Los pozos negros y sangrías distarán no menos de 1,50 mts. de la línea divisoria entre los predios y de la línea municipal. Además distarán no menos de 10 mts. de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino.

El pozo tendrá bóveda de cierre asentado en suelo firme, ejecutado en albañilería de 0.30 mts. de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0.10 mts. de espesor.

El conducto se descarga al interior del pozo, terminará acodado en forma recta, con la boca vuelta abajo y distanciado no menos de 0.40 mts. del paramento.

El pozo tendrá ventilación de 0.10 mts.de diámetro interior como mínimo.

Si de sangría se trata, el pozo de la misma deberá ser rellenado de cantos rodados de gran tamaño más arena entre la misma, que permitan el escurrir de las aguas servidas.

El caño de drenaje a la misma debe extenderse por lo menos en una longitud de 2/3 partes del largo de la misma y deberá estar perforado en su parte inferior, para permitir un drenaje uniforme. Alojado el caño y cubierto con cantos rodados de menor tamaño, se cubrirá toda la superficie con [papel tipo Kraft \(bolsas de cemento\)](#), para finalmente cubrir con el terreno natural.

b) CÁMARAS SÉPTICAS: Es obligatoria la construcción de una cámara séptica anterior al pozo negro o sangría, cuyas dimensiones se fijarán en base al gasto medio en 24 horas (computadas 2 personas por dormitorio), y no será menor a 600 lts. Para el cálculo de la capacidad se considerará un desague diario de 150 a 200 lts. de líquido cloacal por persona.

Art. 73°) PILETAS DE NATACIÓN:

A los efectos de regular la construcción y funcionamiento de piletas de natación o piscinas, se cumplirán los siguientes puntos.

- a. Las superficies de piletas o piscinas, se considerarán a los efectos de aplicar los derechos de construcción correspondientes, pero no se considerarán a los efectos del F.O.T. y el F.O.S.. Siempre y cuando no sean cubiertas.

Con respecto a los retiros las piletas o piscinas cumplirán las restricciones propias de la sección que corresponda de acuerdo a la Zonificación General del Radio Municipal, no pudiendo [el retiro](#) ser menor a 1,50 mts.

- b. En la construcción se utilizarán materiales apropiados que tengan por finalidad, ofrecer un eficiente grado de seguridad e impermeabilidad.
- c. La provisión de agua, en radio de abastecimiento público, deberá estar autorizada a través de un certificado emitido por la Cooperativa de Aguas y Otros Servicios Públicos, en el momento que se presentan los planos de proyecto correspondientes para su aprobación previo a su construcción.

Queda expresamente prohibido el desagote de las mismas a la vía pública. En caso de comprobarse dicha situación, el propietario del inmueble se hará pasible de las sanciones que se imponen al respecto.

- d. Además los proyectos de pileta o piscina que se presenten para su aprobación contendrán detalle técnicos de su construcción.

Art. 74°) CONSTRUCCIÓN DE MADERA:

Se autorizará la construcción de edificios de madera habitables, siempre que sean de troncos macizos y cumplan con los siguientes condicionamientos a saber:

- a) **DOCUMENTACIÓN NECESARIA:** los planos legales deberán ser lo suficientemente claros a criterio de la Dirección de Obra, para que permitan comprender sin ninguna duda el edificio que se construirá. (Estructura, materiales aislantes, anclajes a fundaciones y entre piezas del sistema).
- b) **EDIFICIOS DE MADERA EN ZONA CENTRO (MEDIANERA A MEDIANERA):** En ningún caso se permitirá la construcción de edificios con muros de madera, en zona donde el Código de zonificación permita la ocupación de medianeras.
- c) **EDIFICIOS DE MADERA EN EL RESTO DEL RADIO MUNICIPAL:** Si el edificio se construye en un 50% o más de su superficie con muros de madera, el mismo podrá tener solo Planta Baja, más un entrepiso, el cual deberá tener salida al exterior efectiva. Si se pretende construir planta alta en madera, esta puede serlo si la planta baja es construida en una combinación adecuada de materiales [dando respuesta a las solicitudes antisísmicas](#). En este último caso, se deberá prever salida efectiva al exterior. En ningún caso, el edificio construido total o parcialmente en madera podrá estar a menos de 1,50 mts. del eje medianero, cualquiera sea la zona o el tamaño del terreno.
- d) **CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Tanto el entrepiso como la planta alta a que hace referencia el punto c). deben estar dotadas de salidas efectivas al exterior. Esto quiere decir que deben contar con puerta a balcón o ventana no menor de 0.80 mts. por 0.80 mts; sin la interposición de rejas o elementos que impidan una rápida evacuación del edificio.

Art. 76°) MEDIDAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS: Se entiende por medidas de seguridad contra incendios las siguientes:

- a) Las estructuras, muros y tabiques serán de material incombustible, a excepción de lo indicado en el [art. 74° inc .c\)](#) y d).
- b) Provisión de salidas de emergencia, por intermedio de escaleras.

- b) En caso que el DEM y/o el Cuerpo de Bomberos lo soliciten se exigirá la instalación de cañerías de agua, con tantas bocas de incendio como la que indicaba el cociente que se obtiene de dividir el perímetro de la construcción por el número fijo 45 cuya equidistancia no deberá ser mayor de 45 mts.. Las llaves de incendio “tipo teatro” deberán ir montadas sobre cañerías de hierro galvanizado de un diámetro no menor de 76 mm. Estas llaves deben ser de bronce con boca de descarga de 63,5 mm de diámetro interior (salvo que el DEM junto al Cuerpo de Bomberos Voluntarios local autorice puntualmente en cada caso 45.00 mm de diámetro.) y con una inclinación de 45°, con respecto de la vertical y dirigidas hacia el piso a una altura de 1.20 mts. del solado, con: a) paso de rosca de 5.08 mm y sus hilos en forma de V. O b) Unión Stortz DIN B. Cada boca tendrá los siguientes accesorios: Una manguera de 63,5 mm de tela sintética con recubrimiento interior impermeable, con uniones de bronce ajustadas a mandril para el caso “a” y uniones de aluminio de 63 mm ajustadas por bridas de alambre a torno para el caso “b”, en ambos casos capaces de soportar la presión hidráulica existente más un 50% (en casos que se autoricen diámetros de bocas de incendio de 45.00 mm como se ha descrito anteriormente las mangueras y uniones deberán ajustarse a ello). La manguera tendrá una longitud no menor de 20 mts. y no mayor de 25 mts. y estará provista de una lanza de expulsión con boquilla de 12mm y un soporte mural para acondicionamiento de todo este material debidamente identificado. Esta cañería deberá tener una llave de acceso para bomberos (boca de impulsión) con unión Stortz DIN B de 63.5 mm de diámetro la que deberá colocarse lo más cerca posible de la línea municipal y con libre acceso, también deberá poseer una válvula de retención a la salida del tanque de manera tal que impida el reflujó de agua hacia éste.
- d) Provisión de elementos de corte de las instalaciones eléctricas y/o de gas que deberán colocarse lo más cerca posible de la línea municipal y con libre acceso.
- e) Colocación de extinguidores con su correspondiente señalización a razón de uno cada 100 mts. cuadrados de superficie o fracción. Estos extinguidores o matafuegos, tendrán la siguiente carga extintora mínima (bajo norma IRAM 3157/1) según el destino de aplicación.
- Cocinas de restaurantes, hoteles, casas de comidas, etc.....6A-40B/100 M2
 - Kioscos.....4A-20B/100 M2
 - Kioscos hasta 10 m2.....2 A- 10B
 - Tiendas, boutiques.6 A-30B/100 M2
 - Estación de servicio.....6 A- 40B/surtidor
 - Talleres mecánicos.....6 A- 40B/100 M2 mín. 2 unidades.
 - Madereras y/o carpinterías.....6 A- 40 B/60 m2
 - Edificios en gral. (hoteles, cabañas, salones comedores, oficinas, etc.)4 A-20B/100 m2.

En todos los casos la distancia a recorrer no deberá ser mayor a 20 mts. para extinguidores clase A y 15 mts. para los de clase B; BC; ABC.

En caso de edificios destinados a alojamiento comercial, viviendas colectivas o en los casos que a criterio del DEM y/o CB lo determinen.

- e) Colocación de alarmas automáticas contra incendios; éstas deberán tener un sistema sonoro de forma tal que éste se active en primera instancia en las dependencias privadas destinados a sus monitoreos, y recién pasado un tiempo se activarán en el resto del establecimiento, de manera tal de minimizar episodios de pánico.

- g) Colocación de tanque de agua para caso de incendio con una capacidad de 10 lts. por cada metro cuadrado de superficie de la construcción a proteger, con una mínima de 10.000 lts. y un máximo de 40.000 lts. Estos tanques deberán ser de material incombustible, su fondo deberá encontrarse a una altura no menor de dos metros sobre la parte más elevada del edificio y deberán ir complementados con los siguientes accesorios:

- a. Escalera de acceso hasta su borde.
- b. Tapa para inspección y limpieza.
- c. Automático de llamada para la puesta en marcha de la electro bomba en caso de tener tanque de bombeo.
- d. Caño de bajada para alimentación de llave de incendio cuyo diámetro no será menor de 76mm.

Este tanque podrá ser utilizado, además para incendio, como tanque industrial y sanitario, debiendo en los últimos casos adicionarse el agua necesaria al volumen de la que ya le corresponda para incendio y las conexiones de cañerías para tal fin serán por el sistema de desborde.

h) La alimentación de los tanques elevados se hará por medio de un equipo constituido por electro bombas, de un rendimiento horario igual a la mitad del volumen de los tanques. Esas bombas podrán tomar el agua de tanque de bombeo alimentado por la red general de la Cooperativa de Aguas y donde no existan éstas, de un pozo semisurgente.

La energía eléctrica para estos equipos de bombeo deberá ser suministrada en forma independiente de la que se utiliza en las restantes instalaciones comerciales y/o industriales del edificio.

En todos los casos previstos en este art. las medidas contra incendios deberían ajustarse a las normas IRAM correspondientes. Los materiales y/o equipamientos a emplear deberán tener la aprobación IRAM.

Art. 77°) CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS:

A los efectos de la aplicación de las prescripciones del título anterior, clasifíquese los edificios existentes o a construirse dentro del radio municipal de la siguiente forma:

- a. **EDIFICIOS PÚBLICOS:** Se consideran incluidos en este rubro los edificios que sirven de asiento a los poderes de administración del Estado Nacional, Provincial o Municipal, en cualquiera de sus ramas. (Ejecutiva, Legislativa o Judicial), instrucción (institutos de enseñanza, escuelas, colegios, conservatorios); transportes (estaciones de pasajeros y cargas); religión(templos); cultura(bibliotecas, archivos, museos, sala de reuniones, auditorios, exposiciones, estudios de radiodifusión y televisión); sanidad y salubridad(dispensarios, clínicas, hogares de día, hogares de ancianos); diversiones(salas de baile, confiterías nocturnas, confiterías bailables); espectáculos (teatros, teatrinos, cines, atracciones ambulantes, sala de convenciones); deportes(clubes, estadios, asociaciones deportivas).
- b. **EDIFICIOS PRIVADOS:** Se consideran como tales los destinados a viviendas colectivas(casa de departamento, internados, escuelas con dormitorios, casas colectivas o edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal, [hoteles](#), [cabañas](#))
- c. **EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES: SE CONSIDERAN EN ESTE RUBRO:**
 1. **COMERCIALES:** Bancos particulares, oficinas, negocios, comercios en general, restaurantes, cafés, bares, mercados, laboratorios, garajes.
 2. **INDUSTRIALES:** Edificios en los que se elaboran materias primas en general, fábricas, talleres, depósitos de mercaderías, estaciones de servicio, reparaciones de vehículos y maquinarias.
 - d. **EDIFICIOS QUE SE CLASIFICAN POR ANALOGÍA:** Los edificios que por su carácter especial no hubieren sido incluidos en cualquiera de los supuestos a que se refieren cualquiera de los puntos anteriores, serán involucrados en alguno de los incisos del mismo, por analogía y afinidad, según sus características, a criterio de la Dirección de Obras.

Art. 78°) EDIFICIOS PÚBLICOS:

Los edificios públicos deberán reunir las medidas de prevención a que se refieren los incisos a), b) y e) del artículo 76, cuando la superficie acumulada de pisos sea inferior a 500 m². En caso contrario, reunirán además las previsiones establecidas en el inciso c) del [artículo 76](#) Para el cálculo de la superficie total se descontará la correspondiente a los ambientes destinados a higiene y salubridad.

Art. 79°) EDIFICIOS PRIVADOS:

Los edificios privados deberán reunir las medidas de prevención establecidas en los incisos a), b) y e) en el [artículo 76](#)

Art. 80°) EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES:

Los edificios comerciales e industriales deberán reunir las disposiciones del [artículo 76°](#) en sus incisos a), b), d) y e) cuando no acumulen una superficie superior a 500m², descontando para el cómputo total de superficie los ambientes destinados a higiene y salubridad. Sobrepasando los 500

m2.reunirán, asimismo, las exigencias de los incisos c), g) y h) y excediendo los 800 m2, cumplirán con lo establecido en el inciso f).

Art. 81°) LOCALES DESTINADOS A ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:

Los locales destinados a espectáculos públicos además de las prevenciones contra incendio a que se refiere el artículo 76 deberán reunir los siguientes requisitos de seguridad:

Las puertas de salida para el público y las interiores para personal y artistas, deberán abrirse siempre hacia fuera o en su defecto deben ser a vaivén. El ancho total de las salidas para el público, tendrá tantos centímetros como número que indica la capacidad máxima en espectadores de la sala (un cm. por cada espectador). En la misma proporción se calculará el ancho de las escaleras que sirven a los pisos superiores.

Las cabinas de sonido y proyecciones serán totalmente incombustibles con puertas que abren hacia el exterior, debiendo contar con matafuegos.

Todo pasillo o puerta de salida al exterior para público o personal deberá ir señalado con la palabra **salida de emergencia**, montado sobre dispositivo de encendido automático en caso de corte de energía eléctrica.

Art. 85°) CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LOCALES DE INDUSTRIAS O TALLERES:

En los locales referidos en el artículo 82 no se permitirá construir sobre ellos, otros destinados a viviendas, solamente podrán construirse y habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad locativa, y deberán tener un acceso por medio de escaleras que no comuniquen al interior del piso bajo.

Art. 90°) SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES:

Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito de Villa General Belgrano, deberán contar con el Certificado de Aptitud Técnica de la Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, salvo que se trate del sistema del art. 74 de reconocida aptitud determinada por el uso y la experiencia.

Art. 102°) INSPECCIÓN FINAL:

Se solicitará la Inspección Final dentro de los 15 (quince) días de finalizada totalmente la obra, se acompañará con el pedido respectivo en los casos de edificios nuevos y refacciones que modifiquen la fachada, una fotografía de frente [para ser incluida \(expediente de catastro\)](#)

Art. 109°) UNIDAD DE MEDIDA PARA MULTAS:

Fíjase como unidad de medida (UM) para las multas que se establezcan en este Código, el equivalente al valor mínimo por metro cuadrado(m2) [por dos](#), fijado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba.-

Art. 114°) Por iniciar una obra sin permiso definitivo o provisorio se aplicará una multa entre [1 a 5 UM](#). Pudiendo, además, procederse a la clausura de la Obra hasta que se regularice la situación.

Art. 121°) [DEROGADO](#).

Art. 2°) [AUTORÍCESE](#) al Departamento Ejecutivo Municipal a la publicación del texto ordenado de la Ordenanza 1258/03 con las modificaciones de la presente.....

Art. 3°) [ELÉVESE](#) copia al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.....

Art. 4°) [COMUNÍQUESE](#), Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.....

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano, a los dos (2) días del mes de septiembre de dos mil tres (2003).....

ORDENANZA N° 1271-03

FOLIOS N°: 740-741-742-743-744-745-746-747-748-750