

ANEXO III NORMAS EDILICIAS

IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES EJES

Línea municipal: Se identifica con la sigla “L.M.” y corresponde a la línea o eje que separa el lote, de uso exclusivo, con el espacio de uso común como lo es la calle. Su trazado en planos es de línea corta y línea larga (_ _ _ _ _).

Eje Medianero: Se identifica con la sigla “E.M.” y corresponde a la línea o eje que separa dos lotes consecutivos. Su trazado en planos es de línea y punto (_ . _ . _ . _).

Línea o Eje de Edificación: Corresponde a la línea imaginaria por donde cruza el *plano límite de edificación*. Este eje será en estas Normas siempre paralelo a los Ejes Medianeros y a las Líneas Municipales, por lo que nunca podrá coincidir con uno de estos últimos.

SUPERFICIE EDIFICABLE:

1. El factor de ocupación total del terreno, FOT, será como máximo 1.
2. El factor de ocupación del suelo, FOS, será de 0,60 para todos los terrenos.
3. La máxima superficie edificable se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación total.
4. La máxima superficie edificable en planta baja se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación del suelo.

PLANOS LÍMITES:

5. Las fachadas deberán estar contenidas por los planos límites que no podrán sobrepasarse, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando en libertad el proyectista para ampliar retiros o producir entrantes.
6. El plano límite de las fachadas principales será vertical, conteniendo la línea de edificación hasta una altura máxima de 12.00 m., desde la cota del cordón de vereda. y desde la línea de máxima altura el plano será inclinado formando un ángulo de 45° con la horizontal hasta interceptar a los restantes planos límites. Para casos especiales se considerará en función al proyecto que se presente.
7. El plano límite de la fachada posterior será vertical y paralelo al eje medianero del fondo del lote y vertical hasta interceptar a los restantes planos límites.
8. El plano límite de las fachadas laterales será vertical y paralelo al eje medianero y vertical hasta interceptar planos límites.

RETIROS

9. La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea de frente (L.F.) o Línea Municipal (L.M.) del lote a una distancia mayor o igual a 10 m., (diez metros).
10. Las líneas de edificación restantes, se ubicarán paralelas a una distancia mayor o igual a 5 m., (cinco metros) de los ejes medianeros laterales o de fondo del lote.
11. La zona comprendida entre L.E. y L.F., será destinada a espacio verde, no pudiéndose cubrir de ninguna manera. Podrá ser utilizada como zona de estacionamiento semicubierto, circulación vehicular u ocupada con sótanos cumpliendo las normas respectivas sobre altura, iluminación y ventilación.

FACHADAS:

12. Se deberá presentar los planos de fachadas cuando se proyecte introducir modificaciones en la misma, dejando constancia de los materiales utilizados y sus terminaciones.

13. No serán exigibles los planos indicados en el artículo anterior, cuando se realicen cambios de color o material en forma parcial, en cuyo caso bastará la comunicación expresa al administrador.
14. Los conductos, cualquiera sea su naturaleza, no podrán colocarse al exterior sobre los muros de las fachadas principales, a excepción de los conductos pluviales, que se aceptarán con la condición de que guarden relación arquitectónica con el resto de las fachadas.
15. La altura, que deberá alcanzar el muro de la fachada principal, estará en concordancia con lo establecido en los artículos referidos a planos límites de tal manera que permita cubrir la vista del techo en cualquiera de sus formas.
16. No se aceptaran cuerpos salientes cerrados que avancen sobre el espacio verde de frente.
17. Se permitirá la ejecución de un alero que tenga una saliente máxima de 50 cm. Respecto a la línea de edificación, en todo el ancho de la construcción y por encima de los 2,70 m. del nivel de cordón de vereda.
18. Los carteles o letreros en voladizo, sean luminosos o no, podrán ubicarse por debajo de los 2,50 m. sobre el nivel de cordón de vereda y a no menos de 3,00 m. de los ejes medianeros.
19. Los carteles o letreros deberán estar contenidos dentro de los límites del lote donde se instalen, no pudiendo avanzar hacia la calle a través de la línea de frente.
20. Los carteles o letreros podrán instalarse adosados a la verja de frente y/o a los cerramientos laterales, siempre que no superen los 0.50 m del nivel de cordón de vereda.
21. Previo a la instalación de cualquier cartel o letrero, el interesado deberá presentar a la Administración un croquis indicando su ubicación en el predio, dimensiones y forma de sujeción.

CERRAMIENTOS, VEREDAS Y OCHAVAS

22. La calle tendrá, la calzada, un espacio verde y un espacio con solado. El espacio, a cubrir con solado, tendrá un ancho de 1,50 m. (un metro y cincuenta centímetros) y una pendiente transversal de 1,5% (un centímetro y medio por metro) hacia la calzada. Estará construido con losetas de hormigón premoldeado de 0,50 m., \times x 0,50 m., asentadas sobre contrapiso de hormigón simple o pobre.
23. Las superficies de las veredas deberán estar permanentemente libres de obstáculos. Y sobre estas No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales, ni salientes.
24. Todo propietario tiene a su cargo y es responsable de la ejecución y conservación de los cerramientos y la vereda de su frente.
25. Para la habilitación de la industria deberá tener la vereda y los cerramientos ejecutados.
26. Los cerramientos de frente, laterales y de fondo, deberán ejecutarse, dentro del lote correspondiente, con alambrados tipo olímpico con tejido romboidal industrial galvanizado, hasta una altura de 2,00 m, llevando en su parte superior tres hilos de alambre de púas; todo el conjunto sostenido por postes de hormigón de sección cuadrada, separados a una distancia no mayor a 5,00 m., (cinco metros) entre sí. En la parte inferior y con una altura mínima de 20 cm., (veinte centímetros) y máxima de 45 cm, (cuarenta y cinco centímetros) se cubrirán los vanos entre postes con placas premoldeadas de hormigón armado y con un espesor mínimo de 5 cm., (cinco centímetros) y máximo de 15 cm. (quince centímetros).

27. Sobre el cerramiento de frente y en la zona lateral en el retiro de L.E., podrán colocarse rejas metálicas reemplazando los alambrados según las características indicadas en el artículo anterior, pudiendo utilizarse para el cerramiento inferior, mampostería de ladrillo hasta una altura máxima de 45 cm.

28. Queda prohibido colocar en el cerramiento de frente elementos o defensas, que puedan producir alteraciones en la seguridad peatonal.

29. Es obligación de los propietarios el formar ochavas en los predios de esquinas. La dimensión de las ochavas se determinará por la unión de dos puntos ubicados sobre la línea del cordón de vereda a 10,00 m., (diez metros) del punto de intersección de sus proyecciones.

FORESTACIÓN:

30. Los cerramientos visuales laterales y de fondo, deberán ejecutarse con cercos vivos, utilizando para ello arbustos de hojas perennes, tales como: crataegus, ligustros, thuyas, etc.

31. Cada propietario deberá arborar los frentes de su terreno correspondiente a la calle principal o calles de circulación. Las especies o plantas que son exigidas responden al siguiente detalle:

- Para calle principal: Palo borracho (cada 7 m.).
- Para calles de circulación: Ligustro áureo estéril (cada 5 m.).

Los árboles se ubicarán en cazuelas de 0,70 m. x 0,70 m., y distarán 0,60 m., (sesenta centímetros) del cordón de vereda. Será obligación del propietario el cuidado, protección y riego de los árboles ubicados frente a su lote.

32. En función de los importantes roles que cumplen los árboles mejorando la calidad de vida tales como:

- Defender la contaminación al constituirse en pantallas que filtran polvos, microbios, etc.
- Proteger de la erosión tanto hídrica, por las lluvias, como eólica al moderar la acción del viento.
- Mejorar el clima al moderar los rigores de la temperatura.
- Ser fuente de vida y purificar el aire al absorber anhídrido carbónico y liberar oxígeno.

Se aconseja a los propietarios zonificar las construcciones de manera que puedan colocarse árboles dentro de los terrenos, permitiendo formar barreras de protección contra la acción del viento y cumplir las demás funciones ya enunciadas.

PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

33. Los patios deberán ser de una dimensión tal que sea posible inscribir en su superficie útil, un círculo de 3,00 m de diámetro como mínimo.

34. La superficie útil del patio, resultará de la proyección horizontal del mismo, al cual se excluirán los aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, etc.

35. Se deberá prever el acceso a los patios, para su limpieza y mantenimiento, como así también el correspondiente desagüe pluvial.

36. Los patios no serán cubiertos con ningún material o estructura, salvo con toldos corredizos o plegadizos que no reduzcan la superficie útil del mismo y/o rejas metálicas a los fines de la seguridad.

ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES:

37. Los vanos para iluminación de los locales, deberán estar cerrados con cualquier sistema translúcido, que permita la efectiva transmisión de la luz hacia el interior.

38. La ventilación de locales se deberá realizar al exterior o a patios mediante la apertura total o parcial de los vanos antes indicados y/o por medios mecánicos.

39. Los locales que sean ventilados e iluminados con vanos directamente al exterior, deberán tener una superficie de vanos mínima, de tal manera que proporcione una iluminación y ventilación del 10% y del 5% respectivamente, de la superficie del local a servir.

40. Cuando el local sea ventilado e iluminado con vanos al exterior, bajo superficie cubierta, se aplicarán los porcentajes indicados en el artículo anterior, sobre la superficie resultante de la suma de la superficie del local y la superficie a través de la cual se sirve.

41. Cuando los locales sean ventilados mediante vanos cenitales, la superficie de los mismos será como mínimo del 4% de la superficie del local.

42. Los locales destinados a depósitos o sanitarios pueden ser ventilados mediante conductos cumpliendo las siguientes condiciones:

a. La superficie mínima del conducto será del 0,3% de la superficie del local y no menor de 300 cm². (Trescientos centímetros cuadrados)

b. El conducto será vertical con una inclinación máxima de 45° respecto a la vertical.

c. La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior a la del conducto.

d. El conducto deberá sobrepasar la azotea en no menos de 1,50 m. de cualquier parámetro y estará provisto de elemento estático o dinámico que permitan el tiraje.

43. La existencia de un sistema de ventilación mecánica no releva el cumplimiento de las prescripciones de este Reglamento, salvo que la naturaleza de la actividad a desarrollar en el local no admita las indicaciones establecidas para la cual la autoridad de aplicación tomará la resolución pertinente.

44. La altura de los locales estará en función de la actividad específica a desarrollarse en el mismo, no pudiendo ser inferior a 3,00 m. en locales de producción y depósitos y de 2,40 m. en el resto de los locales.

MEDIOS DE EVACUACIÓN:

45. No se admitirá que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que deberá abrir sobre una plataforma o descanso.

46. El ancho libre mínimo de la puerta de evacuación de los locales de producción, al exterior, debe ser de 1,10 m. y las características de las mismas deben ser tales que su apertura se produzca hacia el exterior.

47. Las escaleras de salida de un piso o sector, deben permitir la evacuación de los ocupantes de ese piso o sector y tendrá un ancho mínimo de 0,90 m. en el área administrativa y un ancho mínimo de 1,20 m., para el sector de producción.

48. No se permitirá el uso de escaleras compensadas o de escalones oblicuos. La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,18 m. y la huella mínima de 0,27 m.

49. Si el desnivel a salvar con la escalera supera los 3,00 m. se deberá intercalar descansos intermedios.

50. Las escaleras serán ejecutadas con material incombustible, y se exigirá que tengan barandas o pasamanos rígidos a una altura de 0.90 m., (noventa centímetros) a ambos lados.

51. Los pasillos deberán tener un ancho mínimo de 1,00 m. en el área administrativa y un ancho mínimo de 1,20 m., en el área de producción

SERVICIOS SANITARIOS INTERNOS:

52. Todo edificio que se construya deberá tener uno o más locales destinados a la salubridad.

53. Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada sexo, salvo que la cantidad de personas que trabajen en el edificio no sea mayor de 5, en cuyo caso la unidad mínima estará compuesta por un inodoro y un lavatorio.

54. Los servicios de salubridad se ubicarán de tal manera que sean independientes de los locales de permanencia y sus puertas, impedirán la visión hacia el interior.

55. La cantidad de artefactos estará en función del número de personas que ocupan el edificio según se indica en la siguiente tabla:

<u>HOMBRES</u>	<u>LAVATORIO</u>	<u>MINGITORIO</u>	<u>INODORO</u>
Hasta 10	2	1	1
Hasta 20	2	2	2
Hasta 40	4	4	2

<u>MUJERES</u>	<u>LAVATORIO</u>	<u>INODORO</u>
Hasta 5	1	1
Hasta 20	3	2
Hasta 40	4	3

Para más de 40 personas se aumentará en una unidad., cada tipo de artefacto, por cada 20 personas que superen las cifras indicadas en la tabla anterior.

56. Se deberá instalar una ducha por cada 15 personas o fracción que ocupen el edificio y por cada sexo.

57. En caso de construirse la vivienda para el cuidador, ésta deberá tener como mínimo un servicio de: un inodoro, un lavatorio y una ducha, y en el sector de la cocina, una piletta; todo esto independiente de lo resultante de los artículos anteriores.

58. Los locales de salubridad deberán tener como terminación en pisos y en paredes hasta una altura mínima de 2,00 m. materiales cerámicos. El resto de la mampostería se revocará a la cal con acabado fino y pintura látex de primera calidad.

INSTALACIONES INTERNAS:

59. En el caso de prever un local destinado a colocar medidores de los distintos servicios, éste deberá estar convenientemente acondicionado de tal manera que tenga una correcta ventilación y aislamiento hidrófuga e ignífuga.

60. Los locales que contengan aparatos, generadores y máquinas térmicas, deberán tener adecuada ventilación para asegurar una determinada cantidad de oxígeno. No deberán estar comunicados con los locales para medidores de gas, depósitos de combustibles, etc.

61. Los niveles de ruido y vibraciones admisibles serán los establecidos en la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sus normas reglamentarias.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

62. En el diseño de los establecimientos, deberán contemplarse las condiciones de prevención, construcción y extinción establecidos en la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sus normas reglamentarias.

LIQUIDOS RESIDUALES:

63. Será considerado líquido residual todo aquel que haya sufrido una utilización previa, esté contaminado o sea susceptible de contaminación.

64. Todo asentamiento industrial deberá prever una instalación de depuración de líquidos residuales industriales, los que tratados, cualquiera sea su destino final, colectora general o sistema individual de desagüe de efluentes, tendrá que cumplir con los requisitos establecidos por la decreto Reglamentario N°. 5837/91, relativas a las condiciones físicas y químicas a que deben ajustarse las descargas de líquidos residuales industriales y/o cloacales.

65. Cuando lo estime oportuno la autoridad de aplicación, extraerá muestras de los efluentes para su posterior análisis. Si el resultado de los mismos no se adecuara a los parámetros establecidos, se comunicará al propietario su resultado y se lo emplazará a fin de que realice las modificaciones correspondientes. Cuando se reiteren las anomalías, la Autoridad de aplicación podrá sancionar al industrial según la gravedad de las mismas.

66. El propietario presentará conjuntamente con el proyecto de construcción de la obra, un esquema de producción de la industria indicando en cada etapa la constitución química y física de los desechos, en función de la cual justificará el tratamiento a utilizar, la Comisión Asesora realizará una aprobación provisoria de los proyectos presentados, realizando la definitiva una vez verificado el funcionamiento.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL.

67. Los propietarios de industrias deberán regular las acciones, actividades u obras, que por contaminar el ambiente con sólidos, y líquidos gases y otros materiales residuales y/o ruidos, calor y demás desechos energéticos lo degraden en forma irreversible, corregible o incipiente y/o afecten directamente o indirectamente la salud en general.

68. Para dar cumplimiento lo indicado en el artículo anterior, los propietarios deberán implementar los mecanismos o ejecutar los procesos físicos o químicos más adecuados a su industria, dentro del marco de la Ley Provincial N° 6260, obteniendo la aprobación desde el punto de vista del impacto ambiental emitida por el Organismo Provincial competente, en un todo de acuerdo a las normas reglamentarias vigentes.

INDUSTRIA ALIMENTICIA

69. Los establecimientos elaboradores de alimentos deberán cumplir con las Normas de Buenas Prácticas de Manufacturas (BPM) o programa de calidad que incluya Buenas Prácticas de Manufactura, Procedimientos Operativos de Limpieza y Controles de Calidad. Así como también deberán presentar un Programa de control de roedores e insectos.

HIGIENE Y SEGURIDAD

70. Los propietarios deberán cumplimentar todas las normas establecidas en las Leyes Nacionales N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y N° 24.557 Decreto n° 1278/00 de Riesgos en el Trabajo, Ley 18.284 (Código Alimentario Argentino) Decreto n° 2126/71, tanto en el funcionamiento de la industria como durante su construcción.