



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

VISTO:

La Ordenanza Nº 3582-Código de Edificación y Urbanización – Texto Ordenado 2022 y su modificatoria Nº 3693

La necesidad de incorporar modificaciones a la Ordenanza vigente. Y reorganizar la normativa en un Texto Ordenado.

Y CONSIDERANDO:

Que el Texto Ordenado es la reedición de las Ordenanzas, recopilando y codificando los varios textos que de cada una se hayan producido y estén en vigor, señalando a la par la evolución o sucesión que los mismos hubieren experimentado. Se trata, en definitiva, de hacer textos legales revisados, corregidos, y, sobre todo, puestos al día.

Que el texto ordenado tiende a armonizar la legislación que existe en la materia con el objeto de facilitar su lectura y aplicación.

POR TODO ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LA FALDA

SANCIONA CON FUERZA DE

O R D E N A N Z A Nº:

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN – Texto Ordenado 2025

ARTÍCULO 1º) GENERALIDADES

1.1. DEL TÍTULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES

1.1.1. TÍTULO:

Esta Ordenanza será conocida y citada como el “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN”.

1.1.2. ALCANCES:

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, loteos, fraccionamientos y subdivisiones los que se aplicarán por igual a los predios y edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del ejido municipal.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Los precedentes deben considerarse como enunciativos y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

1.1.3. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS:

Un propietario, usuario, profesional o empresa comprendido en los “Alcances de Código de Edificación y Urbanización” (Punto B) conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

1.1.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO:

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma español.

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

Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO:

A los efectos de actualizar este Código hasta dos veces por año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones con las necesidades emergentes y poder así aumentar o disminuir su artículo según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población, la Comisión de Código de Edificación y Urbanización, elevará el resultado de sus estudios a la Intendencia para su inmediata consideración.

Esta Comisión asesorará también al Poder Ejecutivo Municipal cada vez que le sea requerido sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación o interpretaciones del presente Código.

Toda modificación a determinados artículos del presente Código se redactará íntegramente para reemplazar a los Artículos sustituidos respetando el ordenamiento del texto.

1.2.2. COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN:

1.2.2.1. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN:

La comisión del Código de Edificación y Urbanización que tendrá a su cargo la preparación en forma anual de las modificaciones a introducir en la misma, ya sean agregados o supresiones, será designada por el Intendente Municipal y durará en sus funciones no menos de dos años, pudiendo sus integrantes ser nuevamente designados al finalizar su mandato.

1.2.2.2. CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión del Código de Edificación y Urbanización estará constituida por:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- a) El Subsecretario de Obras Públicas y Privadas y el Asesor Municipal (o en su defecto otro funcionario Municipal) en representación de la Municipalidad.
- b) Dos profesionales, Ingenieros Civiles y/o Arquitectos, que actuarán en representación de los profesionales de la Ingeniería y Arquitectura de la localidad, comisionados por sus respectivos Colegios y un profesional Corredor Público matriculado.

Todos los representantes de la Comisión deberán residir o tener estudios técnicos establecidos en forma permanente dentro del ejido municipal, a excepción del señalado en el apartado a) del presente artículo.

1.2.2.3. FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN:

La Comisión dará su propio reglamento interno de trabajo.

1.2.3. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO:

En ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate del Digesto Municipal excepto que se reenumere el mismo cuando sea necesario en un Texto Ordenado.

El presente Código, como así también en sus futuras enmiendas, agregados o supresiones, será publicado bajo control de la Municipalidad y puesto a conocimiento del público por los medios usuales de información local.

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1. CONDICIONES:

Las palabras y expresiones consignadas en este Código tendrán, a los fines del mismo, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro;
- b) Las palabras de género masculino incluyen el femenino y neutro;
- c) El número singular incluye el plural.

1.3.2. LISTA DE DEFINICIONES:

DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS Y COMUNES INCLUIDOS EN EL TEXTO DEL PRESENTE CÓDIGO

A:

ACERA: Espacio entre el cordón de la calzada y la línea municipal o de edificación destinada a la circulación de peatones.

ALERO: Elemento voladizo, no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado.

Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

ANDAMIO: Estructura de metal o madera, elevada sobre el nivel del terreno que sostiene tablonos para permanecer o circular a diferente altura que posibilita la ejecución de muros, su revestimiento y pintura.

ASCENSOR: Elemento de mecanismo permanente, con movimiento guiado por carriles utilizado en los edificios para la elevación y descenso de personas y cosas.

AZOTEA: Plano horizontal de máxima altura de una vivienda o edificio que es accesible y puede ser utilizado.
Sinónimo: Terraza.

ACEQUIA: Canal por donde se conducen las aguas.

B:

BALCÓN: Elemento saliente en voladizo desde el plano del muro, accesible, generalmente prolongación abierta de locales en pisos altos y que es limitado por un parapeto de seguridad.

BANDEROLA: Ventanilla superior, móvil o fija, ubicada sobre el dintel del marco de una puerta.

BASAMENTO: Es el volumen edificado desde el nivel de vereda, hasta una altura prefijada, que puede extenderse, sin retiros, hasta los límites del terreno, respetando sólo los patios reglamentarios exigidos.

BLOQUE DE VIDRIO: Elemento traslúcido, comúnmente de 0,20 x 0,20 x 0,10m, que mediante una armadura, conforma con otros, un plano hermético.

C:

CALZADA: Espacio de la vía pública, destinado a la circulación de vehículos de todo tipo. Sinónimo: Calle, camino.

CANTERO: Superficie o receptáculo destinado a la siembra y exposición de plantas, flores, césped u otros elementos decorativos.

CIERRE: Plano vertical, transparente o ciego, construido en diferentes materiales y dimensiones, móvil o fijo, destinado a limitar y/o proteger a un espacio abierto o cubierto.

CERCO: Vallado, barrera. Sinónimo: empalizada, enrejado, rejilla, verja, reja, alambrado, seto.

CISTERNA: Depósito subterráneo de agua, hoy exigido como recipiente aislado, de muros, pisos y techos para control de filtraciones.

CHIMENEA: Conducto abierto a los cuatro vientos para dar salida al humo de cocinas y hogares.

COCHERA: Local o espacio destinado a la guarda de vehículos. Sinónimo: garaje.

CONTRAPISO: Superficie consolidada de hormigón para el asiento de pisos.

CORDÓN: Límite o borde de la calzada, forma parte de la acera o vereda.

CONSTRUCCIÓN: Edificación.

CLARABOYA: Ventana redonda. Sinónimo: Tragaluz.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

COLINDANTE: Contiguo, limítrofe.

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.

CONTRAFRENTE: Es el espacio de terreno ubicado en el fondo de cada lote y determinado por una línea que une los laterales del mismo a una distancia igual al 15 (quince) % de la longitud de cada lateral, medidos desde la línea de fondo.

CORREDOR: Zona de conformación lineal constituida por las parcelas frentistas a determinadas vías que por sus características funcionales requieran de un tratamiento diferenciado al de la zona que sirven.

D:

DEMOLICIÓN: Desmontaje, destrucción, desmantelamiento.

DINTEL: Parte superior de las puertas, ventanas y otros huecos en los muros.

E:

ENTREPISO: Es el plano que divide horizontalmente parte del espacio de un ambiente y que es accesible y habitable.

ESTRUCTURA: Armadura, generalmente de acero, hormigón o madera y que fija al terreno, sirve de sustentación a un edificio.

ESCALERA COMPENSADA: Es la que carece de espacio para disponer de un descanso amplio debiendo distribuirse los escalones en curva y sus huellas diseñadas de mayor a menor hacia el ojo de la misma.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: El que se desarrolla entre líneas laterales divisorias de parcelas.

EDIFICIO EN TORRE: Aquel cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela según retiros establecidos en la presente.

ESPACIO URBANO: Se considera espacio urbano al espacio de la vía pública comprendido entre Líneas Municipales y/o Edificación.

ESPACIO PÚBLICO: Se considera Espacio Público a las áreas de Dominio Público de acceso libre, tales como plazas, parques paseos. etc.

EJIDO MUNICIPAL: Perímetro dentro del cual la Municipalidad ejerce su autoridad administrativa.

F:

FACHADA: Cara exterior o frente de un edificio.

F.O.S.: Factor de ocupación del suelo. Relación entre la superficie cubierta en Planta Baja y la Superficie del lote o parcela. Porcentaje de ocupación de la superficie de un lote en Planta Baja.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

F.O.T.: Factor de ocupación total. Relación entre la superficie cubierta total y la superficie del lote o parcela. Porcentaje de superficie cubierta máxima para un lote.

FACHADA DE FRENTE: La que se materializa en el frente de la parcela hacia el espacio urbano de la vía pública.

FACHADA DE FONDO: La fachada posterior más próxima a la línea divisoria de fondo de lote.

FACHADAS LATERALES: Las que resultan de distanciar los edificios de las líneas divisorias laterales de parcelas.

G:

GALERÍA: Espacio cubierto longitudinal que en uno de sus lados bordea a locales habitables y en el otro limita con patios o espacios abiertos.

GARAJE: Local destinado a guardar automóviles.

GÁRGOLA: Caño o canaleta adornada o de formas originales destinado al desagüe de los techos y vertido del agua en fuentes.

H:

HOGAR: Chimenea

HUELLA: Plano horizontal superior del escalón.

J:

JARDÍN: Espacio descubierto, generalmente al frente de la casa, destinado al cultivo de flores.

L:

LIBRO DE OBRA: Cuaderno de anotaciones en triplicado que debe estar en toda obra en construcción, para el control de inspecciones y constancia de novedades.

LINDERO: Colindante, limítrofe, medianero, divisorio.

LOCAL: Espacio cubierto, cerrado o cercado.

LUCERNARIO: Abertura alta en una habitación que da ventilación y luz.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (LE) Es la línea que establece el retiro mínimo de la Planta Baja de un edificio hacia dentro del lote y con respecto a la Línea Municipal (L.M.) y que da lugar a la formación del jardín.

La separación entre la LE derecha y la LE izquierda, está integrada por: el ancho de la calzada más el ancho de ambas veredas, más el de ambos retiros.

LÍNEA MUNICIPAL: (L.M.) Es la línea que limita el ancho de la calle, o sea: la suma del ancho de la calzada más ambas veredas.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Donde no existe retiro, la L.M. coincide con la L.E..

M:

MARQUESINA: Saliente sobre la vía pública para protección de accesos y vidrieras.

MEDIANERA: Pared común a dos predios contiguos.

MONTACARGAS: Ascensor de servicio para elevar objetos pesados.

MURO: Pared o muralla.

MURETE: Muro bajo.

O:

OBRA: Edificio en construcción.

OCHAVA: Línea que limita las construcciones en una esquina y que une a las líneas de cierre o municipales que confluyen en ella, ampliando la vereda y mejorando la visión del tránsito.

P:

PALIER: Descanso o rellano.

PATIO: Espacio descubierto, circundado de muros y/o galerías.

PARASOL: Elemento o sistema, fijo o móvil, construido en diferentes materiales colocado comúnmente en las fachadas de los edificios que es empleado para tamizar o atenuar los rayos solares.

PANDERETE: Muro hecho con ladrillos puestos de canto.

PARAPETO: Pared o baranda que se coloca para evitar caídas.

PELDAÑO: Cada una de las partes de un tramo de escalera.

PLANTA BAJA: En edificios de más de un piso, la planta a nivel de vereda.

PARAMENTO: Cualquiera de las dos caras de una pared.

PREDIO: Tierra o posesión de inmueble.

POZO ABSORBENTE: Pozo séptico, receptáculo de aguas servidas.

PASAJE: Medio de comunicación entre la vía pública y lote interno o edificación interna.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

PLANO LÍMITE: El que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable.

PLANO VIRTUAL: Plano no necesariamente materializable que se define para ubicar en relación a él algún plano límite de la Edificación.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

R:

RAMPA: Plano inclinado para subdividir o bajar a diferente nivel.

REFORMAR: Arreglar, corregir.

REFACCIONAR: Componer, reparar.

RETIRO: Receso de la línea de edificación.

REFACCIÓN: Compostura o reparación de algo averiado.

RETETE: local con inodoro.

S:

SALIENTE: Parte que sobresale de un muro.

SUBSUELO: Local inferior a Planta Baja o nivel de vereda. Sinónimo: Sótano.

SOLADO: Pavimento, suelo, piso.

SUBMURACIÓN: Prolongación de la fundación de un edificio, hasta la profundidad adecuada.

SÓTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo de la calle.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como: Balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, galerías, etc. que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas menores de un metro de luz libre.

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad y otros que sean de uso general del edificio.

SUPERFICIE EDIFICABLE: Porción de la superficie de un lote de terreno que puede ser ocupado por un edificio, con exclusión de los muros de las cercas.

T:

TABIQUE: Muro delgado que separa ambientes.

TRANSFORMACIÓN: Cambio, modificación.

TORRE: Espacio con mayor altura que superficie y retirado de todo el perímetro del predio.

U:

URBANIZACIÓN: Proceso de transformación de un terreno sin mejoras a uno urbano, mediante el trazado de calles y aporte de infraestructura. También se dice de un complejo habitacional.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

V:

VALLADO: Cerco. Línea de tablas o estacas unidas para cerrar algún sitio o señalarlo.

VANO: Hueco en un muro, utilizado como puerta o ventana.

VEREDA: Espacio de la vía pública destinado al tránsito de peatones. Se extiende entre la Línea Municipal y el Cordón de la vereda. Sinónimo: Acera.

VÍA PÚBLICA: Espacio común de propiedad pública, limitado por las líneas de cierre municipales.

VERJA: Materialización de la L.M. sobre el terreno.

Z:

ZÓCALO: Elemento de protección del muro en su unión con el piso.

ZONA: Sector del Ejido Municipal que responde a determinadas características urbanísticas.-

Área definida a los fines de establecer condiciones diferenciadas de acuerdo a sus características particulares.-

ARTÍCULO 2º) LOTEOS - FRACCIONAMIENTOS – SUBDIVISIONES

2.1. DE LAS DEFINICIONES

2.1.1. LOTE:

Todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles, avenidas, formación de espacios verdes o libres, de utilidad pública, o del dominio privado municipal, o que propendan a formar o ampliar centros urbanos.

2.1.2. LOTE MÍNIMO:

Todos aquellos loteos que efectúe la Municipalidad o algún otro ente oficial y/o privado destinado a barrios obreros o con otros fines especiales a determinar, los cuales quedarán sujetos, por su ubicación y dimensionamiento, a futuras disposiciones que los reglamenten.

2.1.3. SIMPLE SUBDIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO:

Todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, avenidas o pasajes públicos, que no modifiquen la estructura de parcelarios existentes y que no afecten derechos de terceros.

2.1.4. SUBDIVISIÓN EN CONDOMINIO:

En todos aquellos casos especiales en que el inmueble resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escritura pública existente, cuyo dominio figure en el Registro de Propiedades a nombre de los mismos. Se permitirá subdividir por partes iguales o en la proporción que se establezca en la respectiva escritura para cada uno de los condóminos, siempre que cada uno de los lotes, resulte dimensionado de tal



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

forma que cumpla como mínimo con el 50% (cincuenta por ciento) de los mínimos establecidos de acuerdo a la zona a que pertenezcan.

2.1.5. SUBDIVISIÓN POR SUCESORIO:

Deberá cumplir los mismos requisitos que la subdivisión de condominio, no pudiendo ser el número de lotes resultantes mayor que el número de herederos más uno.

2.1.6. SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EDIFICADOS AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

(Ley 13.512):

Se aceptarán las disposiciones que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, pudiéndose fijar para cada caso, los agregados que se crean convenientes por parte de la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas

2.1.6.1. INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN INFRACCIÓN AL PRESENTE CÓDIGO:

Para Subdivisiones bajo régimen de Propiedad Horizontal que hayan incurrido en alguna de las infracciones que estipula el presente Código, se autorizaran las mismas sólo en los casos en que sea posible cumplimentar "0.1" por debajo del F.O.S exigido por Zona.

Ejemplo: Zona 4 Comercial Turística 3 F.O.S: 0.50, se solicitará F.O.S: 0.40.

La presente no se aplica a Zona 7 Residencial Turística 1. En caso de no cumplimentar lo exigido por Código de Edificación no se dará curso a ninguna Subdivisión en Propiedad Horizontal.

2.2. DEL PROYECTO

2.2.1. DE LOS LOTES:

2.2.1.1. DIMENSIONES:

Las dimensiones lineales y/o superficiales de los lotes, deben ajustarse a lo establecido en este Código para las distintas zonas.

2.2.1.2. LOTES ESQUINA:

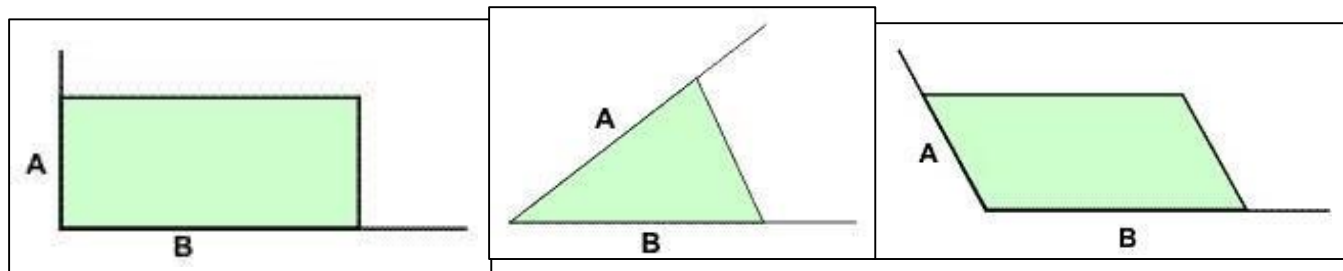
En lotes - esquina, el lado mínimo deberá cumplir con las dimensiones mínimas exigidas para el frente mínimo en cada zona.

A= >Frente mínimo

B= >Frente mínimo

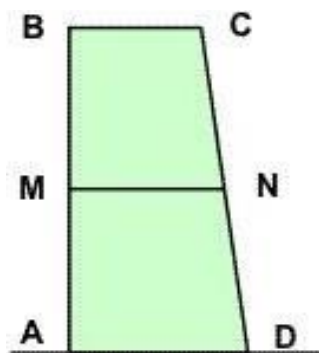


Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda



2.2.1.3. ÁNGULO MÍNIMO:

En lotes con uno o más ángulos diferente de 90°, el lado medio mínimo será igual o mayor que el frente exigido en este Código.



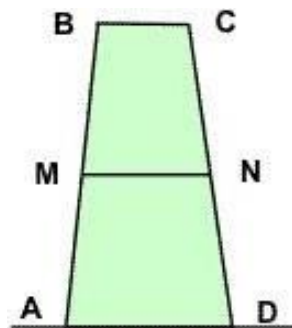
$$AM = MB$$

$$CN = ND$$

MN = Ancho Medio

$MN \Rightarrow$ Frente Mínimo

MN = Ancho medio mínimo.



$$BM = MA$$

$$CN = ND$$

MN = Ancho Medio

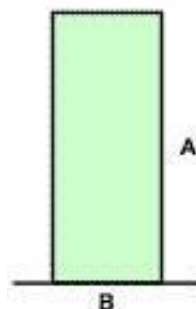
$MN \Rightarrow$ Frente Mínimo

2.2.1.4. FORMA DE LOS LOTES:

Los lotes tendrán preferentemente forma rectangular, no pudiendo en ningún caso ser la profundidad menor que el frente mínimo del lote.

$$A \Rightarrow B$$

$$B \Rightarrow \text{frente mínimo}$$





Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

LOTES CON DIMENSIONES MENORES A LAS MÍNIMAS AUTORIZADAS:

Se aceptarán lotes con dimensiones menores a las establecidas, cuando se trate de lotes para anexar a lotes existentes.

2.2.1.5. SUBDIVISIÓN DE LOTES EDIFICADOS

Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los lotes resultantes, deberán ajustarse de tal modo que el edificio cumpla con el mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación, coeficientes de ocupación y toda reglamentación vigente en la zona edilicia de que se trate. En todos los casos deberán citarse los antecedentes de la construcción (Municipales y del Colegio Profesional) y en caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir, el cual deberá tramitarse previamente y por separado y sin cuyo requisito no se dará curso al expediente de subdivisión. Las mismas condiciones deberán cumplirse en los loteos o cualquier tramitación exigida en este Código.

ARTÍCULO 3º) ZONIFICACIÓN URBANA

3.1.- DE LA ZONIFICACIÓN

3.1.1.-DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL EN ZONAS: Se establecen las siguientes zonas como urbanas:

Z 1: ZONA COMERCIAL CÉNTRICA

Z2: ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 1

Z3: ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 2

Z4: ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 3

Z5: ZONA CÉNTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1

Z6: ZONA VERDE RECREACIONAL

Z7: ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA 1

Z8: ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA 2

Z9: ZONA RESIDENCIAL 1

Z10: ZONA RESIDENCIAL 2

Z11: ZONA RESIDENCIAL 3

Z12: ZONA MIXTA

Z13: ZONA INDUSTRIAL

Z14: ZONA ESPECIAL

Z15: ZONA COMERCIAL CENTRICA 2



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

3.1.1.1-DEFINICIONES:

USO DOMINANTE: Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

USO COMPLEMENTARIO: Corresponde a aquella actividad que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.

USO RESTRINGIDO Y DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y/O URBANÍSTICO: Es la actividad que, por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas, requieren de un manejo especial, y por lo tanto necesitan previo consentimiento del Departamento Ejecutivo a través de un decreto en la cual se adjuntarán Informes de la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas y la Secretaría y/o Secretarías en relación directa al caso de que se trate.

Cuando la autoridad de aplicación considere necesario se solicitará el proyecto y ejecución del estudio de impacto ambiental y se acompañará del respectivo certificado de aptitud ambiental.

Cuando se genere impacto urbanístico en el entorno inmediato, se aplicará lo establecido en el Ar. 93 bis de la Ordenanza Tarifaria Municipal vigente

TODA OBRA AFECTADA A LA ACTIVIDAD COMERCIAL QUE SUPERE LOS 300,00 M2 DE SUPERFICIE CUBIERTA SE ENCUENTRA DENTRO DE USO RESTRINGIDO Y DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y/O URBANÍSTICO. APLÍQUESE EN TODAS LAS ZONAS INCLUIDAS EN EL PRESENTE.

Quedan exceptuadas de dicha categorización las siguientes modalidades de alojamiento turístico previstas en la legislación provincial vigente: Hotel; Apart-Hotel; Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues y Apart-Cabañas. Siendo condición para dicha exclusión el mantenimiento del destino de la obra por el plazo mínimo de cinco años contados a partir de la fecha de aprobación de la obra.

USO PROHIBIDO: Es aquel que, por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso dominante, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos dominantes y complementarios.”

3.1.2.-DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS Y USOS DE SUELO:

Las zonas determinadas en el artículo anterior estarán comprendidas por los inmuebles ubicados dentro de las mismas de acuerdo al plano adjunto y a la descripción que se desarrolla a continuación:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Las actividades comerciales, industriales y de servicios que no se encuentren contempladas en ninguna de las zonas descritas, podrán ser autorizadas por Decreto del Poder Ejecutivo ad referendum del Concejo Deliberante.

Z 1: ZONA COMERCIAL CÉNTRICA: (Plano Anexo I)

La zona es comprendida por todo lo contenido dentro de la Av. Presidente Kennedy y la calle 9 de Julio siguiendo por ésta hasta la Av. Argentina, continuando por su prolongación calle Jujuy hasta Av. Patria, llegando hasta la Av. España.

Los loteos que dan frente a las calles límites citadas, tienen la posibilidad de adoptar los Parámetros de Suelo Urbano y los Usos de Suelo determinados para la zona Z 1, ZONA COMERCIAL CÉNTRICA.

USOS DE SUELO Z1, ZONA COMERCIAL CÉNTRICA

Uso dominante:

- ✓ Agencias de turismo
- ✓ Asociaciones comerciales, culturales o Industriales
- ✓ Guarderías
- ✓ Jardín de infantes
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas
- ✓ Asociaciones Profesionales
- ✓ Bancos
- ✓ Bares, Café y Confiterías
- ✓ Bibliotecas y museos
- ✓ Restaurantes
- ✓ Comercios minoristas
- ✓ Oficinas
- ✓ Salas de espectáculos, deportivos, recreativos y/o esparcimiento
- ✓ Salas de exposiciones, auditorios
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m² de superficie cubierta (a excepción de Av. Edén)
- ✓ Heladerías, panaderías
- ✓ Cocheras y/o playas de estacionamiento
- ✓ Rotiserías y elaboración de comidas para llevar



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- ✓ Actividad Profesional

Uso Complementario:

- ✓ Vivienda individual
- ✓ Estacionamientos colectivos

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales
- ✓ Locales bailables
- ✓ Lavaderos
- ✓ Consultorios, clínicas, sanatorios
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta (a excepción de Av. Edén)

Z2: ZONA COMERCIAL TURISTICA 1: (Plano Anexo II)

La zona es comprendida por los siguientes sectores:

Avenida Edén desde su intersección con la Av. Argentina y calle Jujuy hacia el este hasta la Diagonal Norte y Diagonal Sur, la calle Roberto Bahlcke y Camino al Cuadrado.

USOS DE SUELO Z2, ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 1

Uso dominante:

- ✓ Comercios con fines turísticos
- ✓ Asociaciones comerciales, culturales
- ✓ Asociaciones Profesionales
- ✓ Comedores, Restaurantes y parrillas
- ✓ Bares, Café y Confiterías
- ✓ Comercios minoristas
- ✓ Oficinas
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Vivienda individual y multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m² de superficie cubierta
- ✓ Actividad Profesional
- ✓ Heladerías



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- ✓ Bancos
- ✓ Gimnasios

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Locales de esparcimiento y/o entretenimiento
- ✓ Geriátricos
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 400,00m2 de superficie cubierta

Z3: ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 2: (Plano Anexo III)

La zona se comprende por las siguientes arterias y sectores:

- a) Av. España en toda su extensión.
 - b) Av. Automóvil Club Argentino en la totalidad de su extensión.
 - c) Av. Buenos Aires en la totalidad de su extensión.
 - d) El sector determinado por la calle Chubut, entre la Av. Buenos aires y Pte. Kennedy a Av. Pte. Kennedy, entre calle Maipú y Av. Del Automóvil Club Argentino cerrando la figura geométrica.
- SUBZONA A: Av. Kennedy en toda su extensión, calle Río Negro en toda su extensión exceptuando la Manzana 1-2-50.

USOS DE SUELO Z3, ZONA COMERCIAL TURISTICA 2

Uso dominante:

- ✓ Comercios con fines turísticos
- ✓ Comedores, Restaurantes y parrillas
- ✓ Bares, Café y Confiterías
- ✓ Comercios minoristas
- ✓ Panaderías, heladerías
- ✓ Supermercados (CON ESTACIONAMIENTO PROPIO DE 50%, DE LA SUP. DE EXPOSICION Y VENTA) hasta 500,00m2 de superficie cubierta
- ✓ Oficinas
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m2 de superficie cubierta
- ✓ Concesionarios de Autos
- ✓ Consultorios, clínicas, sanatorios, geriátricos



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- ✓ Comercio mayorista
- ✓ Actividad Profesional
- ✓ Gimnasios

Uso Complementario:

- ✓ Vivienda individual, anexa a otra actividad
- ✓ Estacionamiento colectivo

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales
- ✓ Talleres de reparación de automóviles, con anexo de concesionarias (bajo restricciones sonoras)
- ✓ Gomerías
- ✓ Salas de velatorios
- ✓ Corralón y depósitos para la construcción
- ✓ Guarderías
- ✓ Jardín de infantes
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas
- ✓ Estaciones de servicio
- ✓ Locales bailables
- ✓ Lavaderos
- ✓ Lubricentros
- ✓ Cocheras y/o playas de estacionamiento
- ✓ Salas de espectáculos, deportivos, recreativos y/o esparcimiento
- ✓ Parque permanente de entretenimiento temático o de atracciones manuales y/o mecánicas
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta
- ✓ Supermercados (CON ESTACIONAMIENTO PROPIO DE 50%, DE LA SUP. DE EXPOSICION Y VENTA) desde 500,00m² de superficie cubierta

Z4: ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 3: (Plano Anexo IV)

Es la zona comprendida por la Avenida Italia en su extensión desde calle Güemes hasta la calle Vélez Sársfield.

USOS DE SUELO Z4, ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 3



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Uso dominante:

- ✓ Comercios con fines turísticos
- ✓ Comedores, Restaurantes y parrillas
- ✓ Bares, Café y Confiterías
- ✓ Comercios minoristas
- ✓ Guarderías
- ✓ Jardín de infantes
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas
- ✓ Vivienda individual
- ✓ Comercio artesanal y/o regional
- ✓ Actividad Profesional
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Gimnasios
- ✓ cubierta
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m² de superficie cubierta

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Depósitos de productos inocuos a las actividades antes nombradas de hasta 70 m²
- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales
- ✓ Locales de actividades relacionadas con el esparcimiento.
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta

Z5: ZONA CÉNTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1: (Plano Anexo V)

Formada por los siguientes sectores:

- a) Calle Maipú (entre av. Pte. Kennedy y Avda. Argentina), calle Av. Argentina (entre Maipú y 9 de Julio), calle 9 de Julio (entre Av. Argentina y Pte. Kennedy), cerrando la figura con la Av. Pte. Kennedy (entre 9 de Julio y Maipú).



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

b) El sector delimitado por la calle Estados Unidos hasta la calle Río Negro, siguiendo por ésta hasta la Calle Chubut, siguiendo hasta la Av. Buenos Aires hasta la Av. Belgrano hasta cerrar la figura con la calle Estados Unidos.

c) El sector delimitado por la Av. Patria, calle san Jerónimo, calle Las Américas, calle Ingeniero Copello, Av. España, calle Roque Sáenz Peña, calle Baigorria, calle Lisandro de La Torre, calle Hellen Keller, Av. España cerrando la figura geométrica en la Av. Patria , con la excepción de la zona Z3, ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 2.

USOS DE SUELO Z5, ZONA CÉNTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual;
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas) hasta 400,00m² de superficie cubierta;
- ✓ Guarderías, jardines de infantes
- ✓ Instituciones educativas
- ✓ Instituciones sociales, culturales, deportivas (sin estadios) y religiosas
- ✓ Comercio minorista
- ✓ Consultorios, clínicas, sanatorios, geriátricos
- ✓ Actividad Profesional
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Oficinas
- ✓ Gimnasios

Uso Complementario:

- ✓ Estacionamiento colectivo

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales
- ✓ Depósitos mayoristas o minoristas;
- ✓ Corralón y depósitos para la construcción
- ✓ Lavaderos
- ✓ Lubricentros
- ✓ Cocheras y/o playas de estacionamiento
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Z6: ZONA VERDE RECREACIONAL: (Plano Anexo VI)

Comprende los siguientes sectores adyacentes a las márgenes del Dique de La Falda y el Río Grande de Punilla, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Margen Este: partiendo desde el límite con el municipio de Huerta Grande en línea recta en prolongación a calle Vélez Sársfield, siguiendo hasta la Av. Italia llegando a la calle Almafuerde, siguiendo hasta la calle José Mármol, cruzando la Av. Libertad, continuando por la Av. Del Dique hasta la calle Osvaldo Pugliese, hasta la calle José de Giacomi finalizando en el camino al Molino de Oro en su intersección con el Río Grande de Punilla.
- b) Margen Oeste: partiendo desde el Camino a Molino de Oro y el Río Grande de Punilla siguiendo hasta la calle sin nombre, primera calle paralela al cauce del río antes mencionado, hasta el límite con el ejido del Municipio de Valle Hermoso, incluyendo el denominado Parque Puma, hasta el Camino a las Siete Cascadas continuando por la calle Manuel Rodríguez y su continuación hasta el límite con el Municipio de Huerta Grande.

USOS DE SUELO Z6, ZONA VERDE RECREACIONAL

Uso dominante:

- ✓ Unidades de recreación, esparcimiento y actividades turísticas como las siguientes:
 - Camping
 - Campos deportivos y atléticos
 - Polideportivo
 - Piscinas
 - Centros de esparcimiento cultural
 - Parques y paseos

Uso Complementario:

- ✓ Clubes sociales
- ✓ Confeiterías, restaurantes, bares y parrillas

Uso Restringido:

- ✓ Viviendas para encargado de establecimientos, de no más de 100 m²
- ✓ Viviendas unifamiliares

Z7: ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA 1: (Plano Anexo VII)

Comprende los siguientes sectores:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

a) Margen noroeste: límite norte separativo con el Municipio de Huerta Grande, Cerco del Tala, siguiendo hasta la Av. Kennedy, hasta el Pasaje Cnel. Chilavert, calle La Plata, Fray Luis Beltrán, Avda., Argentina, Chacabuco Av. Olimpia, Maipú hasta la calle 9 de Julio, Los Plátanos, Av. Edén, finalizando en la calle Roberto Bahlcke y su prolongación en Diagonal Sud.

b) Margen Sudeste: partiendo del último punto referencial en el margen noroeste, siguiendo por calle Carlos Gardel hasta el Caracol, camino a El Cuadrado hasta el límite Este de Villa Edén.

SUBZONA A: el sector comprendido desde el Camino al Cuadrado partiendo desde El Caracol en sentido Este, Los Aromos, Suiza, llegando hasta el camino a El Chorrillo conectando con una línea imaginaria hasta el vértice Noreste del límite del Ejido Municipal hasta cerrar la figura en el Camino a El Cuadrado.

SUBZONA B: Los frentes de loteos sobre el Camino a El Dragón partiendo desde calle Las Murallas hacia el norte hasta el límite de Ejido Municipal.

USOS DE SUELO Z7, ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA 1

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual
- ✓ Actividad Profesional
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Actividades Psicofísicas, yoga, Pilates o actividades similares
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m² de superficie cubierta.

AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES

Uso Complementario:

- ✓ Estacionamiento colectivo
- ✓ Confiterías, restaurantes, bares y parrillas. Sólo para SUBZONA A Y SUBZONA B
- ✓ Parques y paseos. Sólo para SUBZONA A Y SUBZONA B
- ✓ Comercio artesanal y/o regional. Sólo para SUBZONA A Y SUBZONA B.

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Gimnasio, piscinas, canchas de tenis, paddle, futbol 5, Bowling o bochas como actividad complementaria de actividad principal residencial



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta
AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES

Z8: ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA 2: (Plano Anexo VIII)

Comprende 2 sectores descriptos a continuación:

- a) Partiendo desde Av. Italia llegando a la calle Almafuerte, siguiendo hasta la calle José Mármol, cruzando la Av. Libertad, continuando por la Av. Del Dique hasta la calle Osvaldo Pugliese, hasta la calle José de Giacomi, calle San Sebastián, San Luis, calle Victoria, continuando por calle Marconi, Av. Roma, San José, continuación en línea recta con calle Domingo Caeiro, cerrando la figura en Ob. Salguero y Av. Italia.
- b) El loteo denominado Morecabo con excepción de las zonas definida como Z6, ZONA VERDE RECREACIONAL y la Z13, ZONA INDUSTRIAL.

USOS DE SUELO Z8, ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA 2:

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual permanente o temporaria
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m² de superficie cubierta.
AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES

Uso Restringido:

- ✓ Cocheras complementarias, vivienda para encargados o administración
- ✓ Comercios minoristas
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta
AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES

Z9: ZONA RESIDENCIAL 1: (Plano Anexo IX)

Zona comprendida por el sector que parte desde la calle Maipú hasta la calle 9 de julio, llegando hasta la calle Los Plátanos, hasta la Av. Edén, llegando a la calle Roberto Bahlcke y su prolongación en Diagonal Sud, Carlos Gardel, doblando por Arturo U. Illia, hasta Av. Patria, llegando hasta calle Jujuy, Av. Argentina hasta calle Maipú.

USOS DE SUELO Z9, ZONA RESIDENCIAL 1



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Jardín de infantes
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m² de superficie cubierta

AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal

Uso Restringido:

- ✓ Cocheras complementarias, vivienda para encargados o administración
- ✓ Actividades propias de profesiones liberales independientes
- ✓ Actividades Psicofísicas, yoga, Pilates, Kinesiología o actividades similares, Piscinas a cielo abierto o climatizadas, canchas de tenis o paddle
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta

AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES

Z10: ZONA RESIDENCIAL 2: (Plano Anexo X)

Comprendida por los siguientes sectores:

- a) **Z10 R.2 (B)** El sector delimitado por calle Carlos Gardel hasta calle Arturo U. Illia, siguiendo por la Av. Patria, hasta la calle San Jerónimo, Las Américas hasta la calle Ing. Copello hasta su intersección con calle Carlos Gardel.
- b) **Z10 R.2 (A)** Limitado por la calle Santiago de Estero, desde su intersección con la calle Rosario, hasta las vías de F.C.G.M.B., calle Lavalle, Bolívar, Brasil, Venezuela hasta el límite Este de la Manzana 32 de Villa El Dominador, continuando hasta la calle Colombia, Rosario y su intersección con calle Santiago del Estero cerrando la figura.

USOS DE SUELO Z10, ZONA RESIDENCIAL 2:

Uso dominante:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- ✓ Vivienda individual
- ✓ Hotelería y **cabañas** (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m² de superficie cubierta **AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES**

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal

Uso Restringido:

- ✓ Comercio minorista
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta **AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES**

Uso de Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Guarderías;
- ✓ Jardín de infantes;
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria o secundaria o culturales;
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, sin estadios;
- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales;

Z11: ZONA RESIDENCIAL 3: (Plano Anexo XI y XII)

Área conformada por los siguientes sectores:

- a) El sector conformado por la Av. Kennedy y el Pasaje Cnel. Chilavert, calle La Plata, Fray Luis Beltrán, Avda. Argentina, Chacabuco Av.Olimpia (desde calle J. D. Perón hasta calle Maipú), calle Maipú (desde Av. Olimpia hasta Av. Pte. Kennedy) y Avda. Pte. Kennedy (desde Maipú hasta Pje. Chilavert) cerrando la figura.
- b) El sector delimitado por la calle Carlos Gardel, desde su intersección con la calle Entre Ríos, continuando hasta la manzana 64, girando hacia el sur por la calle pública sin nombre, límite de las manzanas oficiales 64, 65, 66, 2 y 3 del loteo Villa Caprichosa, siguiendo por el Camino a Vaquerías hasta el límite con el Municipio de Valle Hermoso, hasta la calle Entre Ríos, cerrando la figura en la calle Carlos Gardel.
- c) El sector conformado por la calle Lavalle, Bolívar, Brasil, Venezuela hasta el límite Este de la Manzana 32 de Villa El Dominador, continuando hasta la calle Colombia, Rosario hasta calle San Luis, San Sebastián,



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

José de Giacomi , camino al Molino de Oro, límite con el Municipio de Valle Hermoso, hasta las vías del Ferrocarril llegando a calle Las Sierras, Av. España, calle Roque Sáenz Peña, hasta la calle Lavalle cerrando la figura.

d) Sector comprendido desde la intersección de la Av. Italia y Victoria, siguiendo por la Av. Italia hasta la calle Ob. Salguero, hasta la calle San José, Av. Roma, Av. Marconi, hasta su intersección con la calle Victoria cerrando la figura.

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual;
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m² de superficie cubierta **AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES**

Uso Restringido :

- ✓ Comercio minorista
- ✓ Comercio periódico u ocasional
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta **AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES**

Uso de Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Depósitos de productos anexos a la actividad principal
- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales
- ✓ Estacionamiento colectivo
- ✓ Guarderías
- ✓ Jardín de infantes
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas
- ✓ Locales de recreación infanto-juvenil
- ✓ Gabinetes de fabricación y reparación de productos eléctricos o electrónicos
- ✓ Lavaderos



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- ✓ Lubricentros

Uso prohibido en calle Julio A Roca en toda su extensión

- ✓ Depósitos de productos anexos a la actividad principal
- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales

Z12: ZONA MIXTA: (Plano Anexo XIII)

Comprendida por los siguientes sectores:

- El sector delimitado por la calle Carlos Gardel, hasta su intersección con la calle Entre Ríos, continuando por la misma hasta la manzana 64, girando hacia el sur por la calle pública sin nombre, manzanas oficiales 64, 65, 66, 2 y 3 del loteo Villa Caprichosa, hasta el límite con el Municipio de Valle Hermoso, llegando a la Av. España, pasando por la calle Ing. Copello y su intersección con la calle Carlos Gardel cerrando la figura.
- Sector comprendido por la calle Primera Junta, siguiendo por la calle López y Planes, Av. Pte. Kennedy, Estados Unidos, hasta la Av. Buenos Aires, Av. Güemes, Av. Italia siguiendo por la misma hasta la calle Vélez Sársfield hasta el límite con el Municipio de Huerta Grande y su intersección con la calle Primera Junta cerrando la figura.

USOS DE SUELO Z12, ZONA MIXTA

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual
- ✓ Vivienda multifamiliar(*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas) hasta 400,00m² de superficie cubierta **AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES**
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Comercio minorista
- ✓ Comercio periódico, u ocasional

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Depósitos de productos anexos a la actividad principal de hasta 30 m²
- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales
- ✓ Guarderías
- ✓ Jardín de infantes
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica
- ✓ Gimnasios
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- ✓ Locales de recreación infanto-juvenil
- ✓ Industrias relacionadas con la Metalúrgica
- ✓ Clínicas, sanatorios, hospital, Consultorios, geriátricos
- ✓ Talleres independientes de reparación de automóviles y afines
- ✓ Lavadero
- ✓ Lubricentos
- ✓ Talleres de reparación de productos eléctricos o electrónicos
- ✓ Depósitos con estacionamiento y playa de maniobras
- ✓ Herrería o carpintería de madera o metálica
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas) desde 401,00m² de superficie cubierta **AGRUPAMIENTO HASTA 2 UNIDADES**

Z13: ZONA INDUSTRIAL: (Plano Anexo XIV)

Área comprendida por el límite norte con el loteo Morecabo, siguiendo por la calle Manuel Rodríguez, continuando por el Camino a las Siete Cascadas, hasta el límite con el Municipio de Valle Hermoso, cerrando en el sector oeste de la tercera sección.

Uso dominante

- ✓ Industrias y/o depósitos incómodos, molestos o restringidos

Uso complementario:

- ✓ Estacionamientos.

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Comercio de servicio a la industria
- ✓ Asistencia pública
- ✓ Industrias o depósitos insalubres o peligrosos
- ✓ Planta de hormigón
- ✓ Lavaderos
- ✓ Lubricentos

Z14: ZONA ESPECIAL: (Plano Anexo XV)

Área comprendida por la Manzana 210 y Parcelas 2,3,4 y 5 de la Manzana 190.

Uso dominante:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- ✓ Toda uso que promueva actividades recreativas, deportivas, educativas, culturales, esparcimiento, hotelería, posada y/o eventos familiares/sociales

Z15: ZONA COMERCIAL CÉNTRICA 2: (Plano Anexo VXII)

Desde la Av. España se continúa por la misma hasta calle Helen Keller, siguiendo hasta Av. Las Heras, continuando hasta calle Santiago del Estero, continuando por Rosario hasta calle San Luis, continuando por calle paralela al Arroyo Los Quinteros hasta Avda.Güemes y Arroyo Seco, rematando en Avda.Buenos Aires para cerrar la figura con Avda.España (Toda parcela que colinda con la Avda.Buenos Aires y Avda.España pertenece a la Z3, ZONA COMERCIAL TURÍSTICA 2

Uso dominante:

- ✓ Agencias de turismo
- ✓ Asociaciones comerciales, culturales o Industriales
- ✓ Guarderías
- ✓ Jardín de infantes
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas
- ✓ Asociaciones Profesionales
- ✓ Bancos
- ✓ Bares, Café y Confiterías
- ✓ Bibliotecas y museos
- ✓ Restaurantes
- ✓ Comercios minoristas
- ✓ Oficinas
- ✓ Salas de espectáculos, deportivos, recreativos y/o esparcimiento
- ✓ Salas de exposiciones, auditorios
- ✓ Hotelería y cabañas (Hotel, Apart-Hotel, Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues, Apart-Cabañas)
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); hasta 400,00m2 de superficie cubierta (a excepción de Av. Edén)
- ✓ Heladerías, panaderías
- ✓ Cocheras y/o playas de estacionamiento
- ✓ Rotiserías y elaboración de comidas para llevar
- ✓ Actividad Profesional



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Uso Complementario:

- ✓ Vivienda individual
- ✓ Estacionamientos colectivos

Uso Restringido y/o Impacto Ambiental y Urbanístico:

- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales
- ✓ Locales bailables
- ✓ Lavaderos
- ✓ Consultorios, clínicas, sanatorios
- ✓ Vivienda multifamiliar (*aislada o **agrupada) (a partir de 4 unidades funcionales deberá contar con el 30% de cocheras cubiertas destinadas a las viviendas); desde 401,00m² de superficie cubierta
- ❖ Las modalidades de alojamiento turístico previstas en la legislación provincial vigente: Hotel; Apart-Hotel; Hostería y/o Posada, Motel, Hostal, Residencial, Albergues y Apart-Cabañas SUJETO A HABILITACIÓN COMERCIAL CORRESPONDIENTE

3.2.- PLANO DE ZONAS (Ver Anexos)

3.3.- PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO POR ZONA

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	S.C. Unif.	L.E.	L.F.	R.E.M.	A.M.	A.P.	S.P.
Z1 C.C.	0,80	3,00	100 m ²	-	-	-	13 m P.B. y 3P. (1)	10,00 m	250 m ²
Z2 C.T.1	0,60	1,80	100 m ² .	6,00 m	-	-	10,00 m P.B. y 2P.	20,00 m	800 m ²
Z3 C.T.2	1,00	3,20	100 m ² .	-	-	-	13 m P.B. y 3P.	10,00 m	250 m ²
Z3C.T2 Subzona A	0,60	1,20	100m ²	-	-	-	7,20 m P.B. y P.A.	10,00 m	250 m ²



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Z4 C.T. 3	0,50	1,00	60 m2	4,00 m	-	-	7,20 m P.B. y P.A.	15,00 m	450 m2
Z5 C.C.R.	0,80	2,00	60 m2	0,00 m	-	-	10,00 m P.B. y 2P.	10,00 m	250 m2
Z6 V.R.	0,10	0,20	60 m2.	10,00m	10,00 m	5,00 m	7,20 m P.B. y P.A.	50,00 m	2.500 m2
Z7 R.T. 1	0,25	0,50	120 m2	7,00 m	-	3,00 m	7,20 m P.B. y P.A.	25,00 m	1.200 m2
Z8 R.T. 2	0,30	0,60	60 m2	5,00 m	-	2,00 m	7,20 m P.B. y P.A.	20,00 m	800 m2
Z9 R.1	0,40	0,80	75 m2	6,00 m	-	2,00 m "A"	7,20 m P.B. y P.A.	20,00 m	800 m2
Z10 R.2 (A) Z10 R.2 (B)	0,40	0,80	70 m2	5,00 m	-	1,50 m "A"	7,20 m P.B. y P.A.	12,00m 12,00m	800 m2 400m2
Z11 R.3	0,40	0,80	60 m2	4,00 m	-	1,50 m "A"	7,20 m P.B. y P.A.	12,00 m	800 m2
Z12 M	0,70	1,40	50 m ²	3,00	-	-	7,20 m P.B. y P.A.	10,00m	300 m2
Z13 I	0,70	1,40	50 m ²	5,00m	-	-	-	25,00m	1200 m2
Z14E	0,25	0,50	120 m ²	7,00m	-	3,00 m	7,20 m P.B. y P.A.	25,00m	1200 m2
Z15 C.C.2	0,80	3,50	100m2	-	-	-	16 m P.B. y 4P. (2)	10,00m	250m2



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

REFERENCIAS:

F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo

F.O.T.: Factor de Ocupación Total

S.C. Unif.: Superficie Cubierta Unificada

L.E.: Retiro de Línea de Edificación

L.F.: Retiro de Línea de Fondo

R.E.M.: Retiros de Ejes Medianeros

A.M.: Altura Máxima

A.P.: Ancho de Parcela

S.P.: Superficie Mínima del Lote

(1) Excepto calle Patria, entre San Lorenzo y Jujuy.

(2) Para casos en donde se proyecte y construya con recupero de aguas, paneles solares, y todo lo que contribuya al buen rendimiento de los servicios se considerará la posibilidad de gestionar un (1) PISO más, con el fin del cumplimiento de dicho apartado se procederá a inspeccionar la propiedad en el Final de Obra caso contrario se tomarán las medidas y/o multas correspondientes quedando la propiedad como INFRACCIÓN DE PLANOS

"A" Para el caso de lotes existentes con dimensiones menores a las exigidas en la presente, se podrá utilizar un eje medianero.

Z10 R.2 **(A)** Barrio Villa El Dominador - Z10 R.2 **(B)** Barrio Parque Jardín

F.O.S – La superficie libre establecida deberá consolidarse en una totalidad y no en la sumatoria de pequeños espacios para llegar a cumplimentarla.

* Para determinar el cálculo del F.O.S se tomará en cuenta tanto la superficie edificada como la de los solados (Ingresos vehiculares, peatonales, veredas etc.), los cuales deberán estar previamente establecidos al momento de la presentación del proyecto.

**Incorporar a la presente ordenanza el concepto de tratamiento de fachada. Deberán evitarse las fachadas continuas planas, priorizando el juego de diferentes volúmenes de la edificación.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- Los siguientes cuadros no aplicarán en restricción de cantidad de unidades funcionales en las siguientes zonas: Z1 CC1, Z2 CT1, Z3 CT2, Z5 CCR, Z12 M y Z15 CC2

UNIDADES FUNCIONALES POR LOTE	
SUPERFICIE DE LOTE	UNIDADES FUNCIONALES
Hasta 600m ²	2
601m ² a 1000m ²	3
1001 m ² a 1500m ²	4
1501 m ² o más	5

UNIDADES FUNCIONALES POR LOTE “ * “	
SUPERFICIE DE LOTE	UNIDADES FUNCIONALES
Hasta 1200m ²	1
1201m ² a 2000m ²	2
2000m ² o más	3

*Área demarcada por las calles Maipú esq. Perón, Av. Olimpia, calle Los Tilos, Av. Argentina, Av. Quintana, límite con Huerta Grande, (Camino al dragón), Av. El Tala, continuando por Avellaneda hasta calle Maipú.

Se permitirán las unidades funcionales en agrupamientos de hasta 2 (dos) unidades.

La distancia mínima entre cualquier punto de una unidad o agrupamiento de 2 o sus dependencias complementarias, excluyendo las piscinas, y cualquier punto de otra, no será inferior a 5 (cinco) metros.

ARTÍCULO 4º) CERCAS Y VEREDAS

4.1. OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR CERCAS Y VEREDAS



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Todo propietario, poseedor o tenedor a título oneroso o gratuito, está obligado a construir y conservar las cercas y veredas en sus terrenos cuyos frentes den a calles o pasajes públicos, siempre y cuando se cuente con nivel definitivo dado por el cordón de vereda o la Municipalidad pueda fijarlo por otros medios.

4.2. DE LAS CERCAS

4.2.1. TIPO DE MATERIAL Y ALTURA:

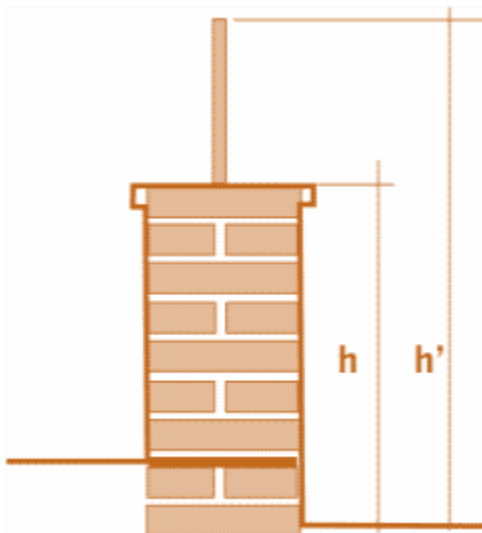
Se prevén para los distintos casos, cuatro diferentes tipos a saber:

TIPO A): De material hasta una altura máxima de 1,00 m o bien cerco vivo con una altura máxima de 1,80m (**h**) medidos desde el nivel de vereda, con un tejido de alambre romboidal de soporte.

TIPO B): De rejas metálicas hasta una altura máxima de 2,20 m medidos desde el nivel de vereda (**h'**), pudiendo ser ciego u opaco los 70 cm (**h**) inferiores con las especificaciones del tipo A. Los elementos que constituyen la reja (barrotes o pilares de sostenimiento) en su parte opaca, no podrán superar el 20% de la superficie total de la misma.

Podrán utilizarse como rejas, tejidos de alambre o hierro de los denominados “artísticos” enmarcados en bastidores metálicos, prohibiéndose expresamente el uso de tejidos romboidales, alambrados de hilos lisos o de púas y similares.

TIPO C): De mallas metálicas (en inmuebles en los que se desarrollen actividades de tipo deportivo, recreativo y/o viveros no rigiendo las alturas máximas establecidas en este artículo). En cualquier forma que se coloquen los elementos opacos estos deberán permitir la libre visual a 90 % con respecto a la verja.



4.2.2. UBICACIÓN DE LA CERCA:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

En las arterias donde este Código prevea retirar la línea municipal de calle y/o vereda, la cerca deberá ubicarse detrás de la línea de la futura LM (coincida o no con la LE). Cuando no existe previsión de ensanche, se ubicará detrás de la LM que fija su título.

En las esquinas, la cerca se ubicará detrás de la línea de ochava, según se establece en este Código y a partir de la LM o futura LM, según corresponda.

Los gabinetes para la conexión de servicios públicos (agua, gas, pilares de luz, etc.) en los casos de retiro para ensanche de vereda, deberán ubicarse detrás de la futura LM.

4.2.3. Para las parcelas cuyo nivel de terreno sea superior al de la vereda, las cercas se sobreelevarán a 20 cm por encima del nivel del terreno más alto, materializadas con mampostería de ladrillos de 20 o 30 cm y pilares sismorresistentes cada 3.00 m. El frentista deberá proveer los desagües pluviales necesarios para el drenado de terreno natural.

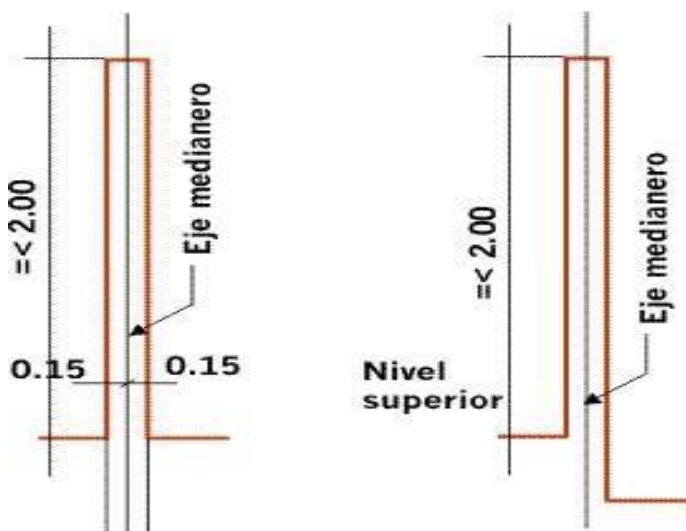
4.2.4. El frentista está obligado a la conservación y buen estado de las cercas frente a su parcela. En caso de no cumplirse la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas procederá a emplazar y notificar a los propietarios. De no cumplir, se dispondrá de los trabajos correspondientes a cuenta del propietario.

4.3. DE LAS CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES

4.3.1. CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES EN LAS PARTES NO CORRESPONDIENTES A RETIRO PARA JARDÍN O ESPACIO VERDE:

En caso de acuerdo entre ambos colindantes, la construcción y el tipo de cerca es optativo.

En caso de no existir acuerdo, se ejecutará con mampostería de ladrillos de 20 cm. o 30 cm. de espesor, y pilares sismorresistentes cada 3 m y con una altura máxima de 2 metros, medidos desde el terreno natural más alto.





Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

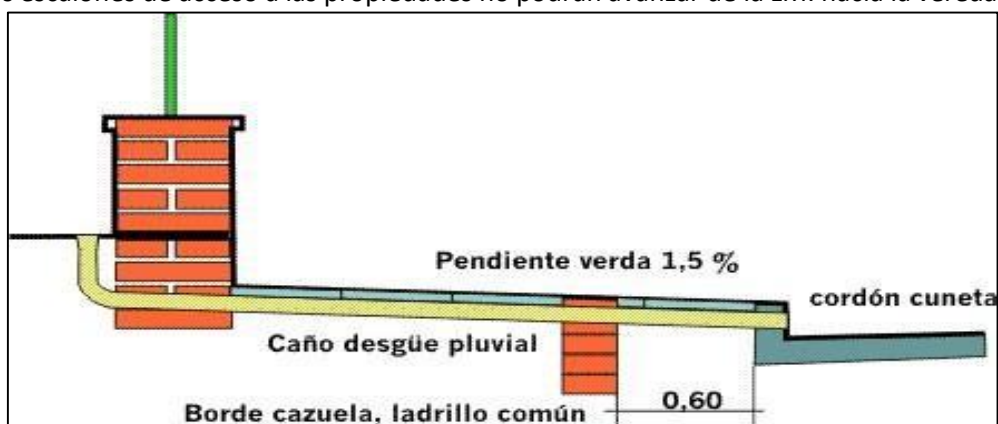
4.4. TIPO DE VEREDAS

4.4.1. ESPECIFICACIONES PARA EJECUTAR VEREDAS:

Las veredas tendrán pendiente longitudinal siguiendo la del cordón de vereda y transversal del 1,5 % desde la cerca hacia el CV, no pudiendo construirse escalones ni otras interrupciones longitudinales ni transversales.

Queda expresamente prohibida la ejecución de rampas o escalones de acceso al lote, debiéndose ejecutarse los mismos por detrás de la futura LM.

Los escalones de acceso a las propiedades no podrán avanzar de la LM. hacia la vereda.



4.4.1.1. Prohíbese la construcción o remodelación de veredas existentes que no respondan a las características técnicas establecidas en la presente Ordenanza. Cuando los trabajos en las veredas se hayan comenzado o finalizado y no cumplan con las normas establecidas en la presente Ordenanza se procederá a detener las tareas, remover y construir nuevamente.

4.4.1.2. Prohíbese la construcción de escalones, chanfles o salientes en veredas u ochavas para el acceso a propiedades. Cuando se trate de edificaciones existentes que avancen hasta la Línea Municipal, la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas podrá autorizar la construcción de un escalón de 0,30 m de ancho siempre que la diferencia de nivel entre la vereda y el nivel de piso interior del edificio lo justifiquen.

4.4.1.3. Todo frentista está obligado a permitir el libre tránsito, conservación y construcción de las veredas frente a su parcela. Cuando se realicen roturas de veredas para la realización de obras de infraestructura (gas, agua, cloacas, electricidad, teléfono) el propietario o tenedor será el responsable de la construcción y restitución de la vereda según Ordenanza vigente.

4.4.2. MATERIALES PARA UTILIZAR EN VEREDAS:

Se prevén para los distintos casos lo siguiente:

TIPO A) De lajas riojanas rosadas o similar, recortadas a máquina o a mano con junta tomada con mortero cementicio.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

TIPO B) De mosaico calcáreo tipo vainilla u otro de superficie antideslizante.

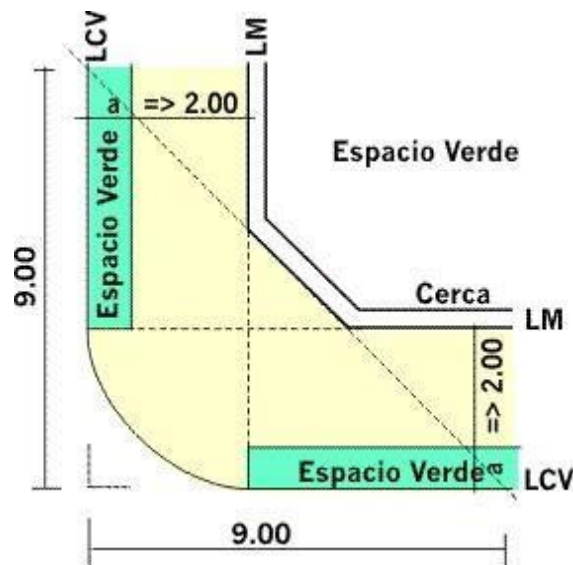
TIPO C) De losetas de hormigón lavado o lisas antideslizantes con junta tomada con mortero cementicio.

TIPO D) De césped con una franja optativa de circulación de 50 cm de lajas, adoquines o similar ubicada en eje del ancho de la senda.

TIPO E) De adoquines de hormigón tipo Holanda de 8 cm de espesor con junta tomada.

4.4.3. FRANJA DE VERDE:

En las veredas de un ancho mayor de 2 m. podrá dejarse un espacio verde desde el cordón hasta la línea que determina los 2 m. de ancho debiendo el resto de la vereda ejecutarse de acuerdo a lo establecido en los Art. 4.4.1 y 4.4.2.



4.5. RENOVACIÓN DE VEREDAS

A los fines de renovación de veredas, considérase a la vereda FUERA DE USO:

- Cuando no esté de acuerdo a este Código.
- Cuando por el uso se torna resbaladiza.
- Cuando no haya uniformidad de colores por haberse efectuado cambios parciales de mosaicos.
- Cuando se hayan levantado, por efecto de las raíces de los árboles u otras razones.

4.6. TOLDOS EN LAS VEREDAS



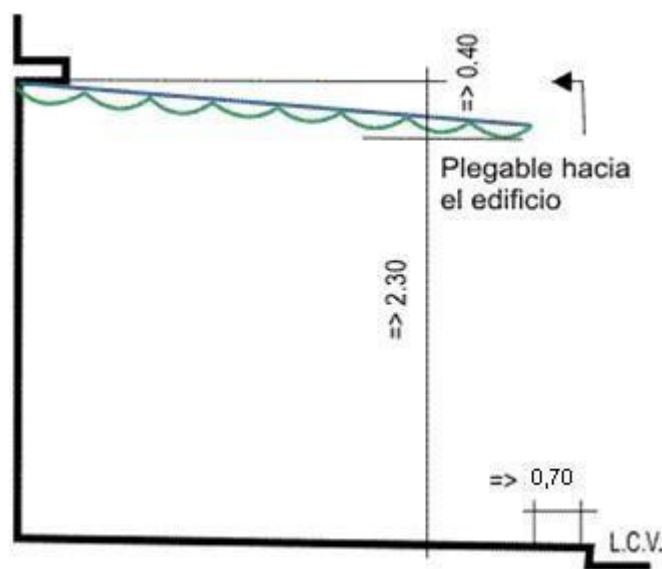
Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Los toldos al frente de los edificios, tendrán una altura mínima desde la vereda de 2,30 metros y su saliente máxima podrá alcanzar hasta 50 cm, dentro del cordón de la vereda. No podrán tener parantes verticales en la vereda ni brazos o soportes a una altura menor de 2,30 m.

Cuando existan árboles, los toldos se colocarán de forma que no dañen ni toquen los mismos.

Los permisos para ejecutar toldos, serán precarios aunque se omita establecerlo así en el permiso otorgado y deberán ser desarmados y retirados por completo cuando así lo disponga la Municipalidad.

El plegado de los toldos se hará sobre la fachada del edificio y no sobre la cerca.



4.7. REGLAMENTACIÓN

El Departamento Ejecutivo a través de la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas reglamentará esta Ordenanza y determinará, de acuerdo a orden de prioridad, los sectores, avenidas, calles o pasajes en que las propiedades en ellos comprendidas deberán ejecutar cercas y veredas según especificaciones, plazos de obras, formas de trabajo determinados por la antes nombrada.

4.7.1. La Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas emplazará a los frentistas en sectores, avenidas, calles o pasajes que no comenzaron o finalizaron la construcción de cercas y veredas de acuerdo a plazos y ejecución. Vencidos los plazos, la Secretaría podrá disponer la construcción de las mismas a cuenta del frentista mediante administración, concurso de precios o licitación.

4.7.2. La Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas no expedirá certificado parcial o de final de obra de aquellas construcciones, ampliaciones o refacciones de propiedades que no hayan cumplido con la construcción de cercas o veredas.



ARTÍCULO 5º) OCHAVAS

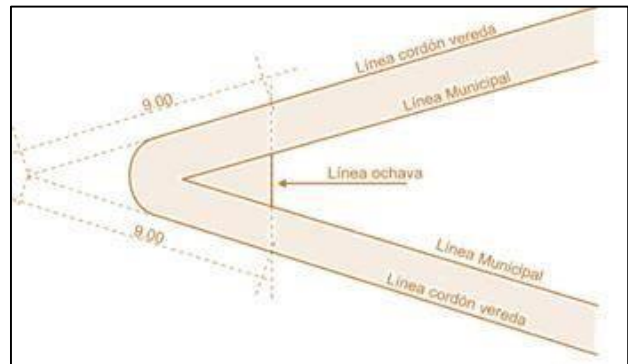
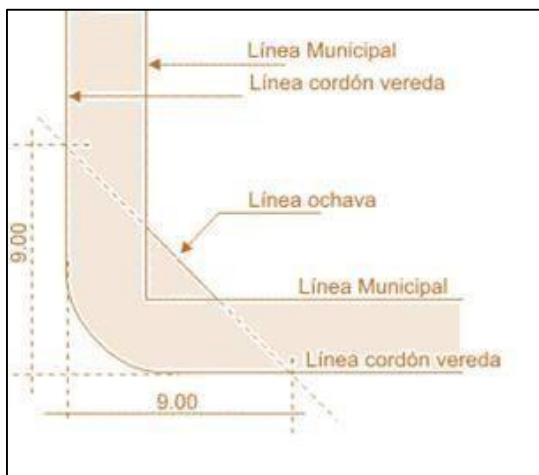
5.1. OBLIGACIÓN DE EJECUTARLAS

Es obligatorio y de utilidad pública la formación de las ochavas o el ensanche de las existentes y se materializarán, cuando se realicen:

- 1) Construcciones de edificios o cercos nuevos.
- 2) Refacciones de edificios o cercos.
- 3) Reconstrucciones de solados altos o bajos.
- 4) Reparación de fachada que implique aumento de seguridad.
- 5) Excavación de sótanos que lleguen hasta la L.M.
- 6) Cuando sea necesario, por razones de visibilidad de tránsito o de estética o de seguridad pública.

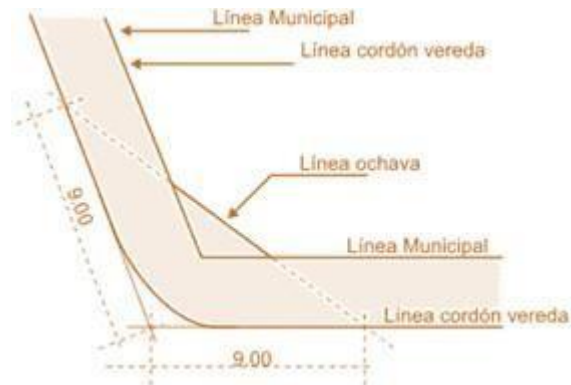
5.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE OCHAVAS

La ochava estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones de veredas concurrentes, a la distancia de 9 metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.





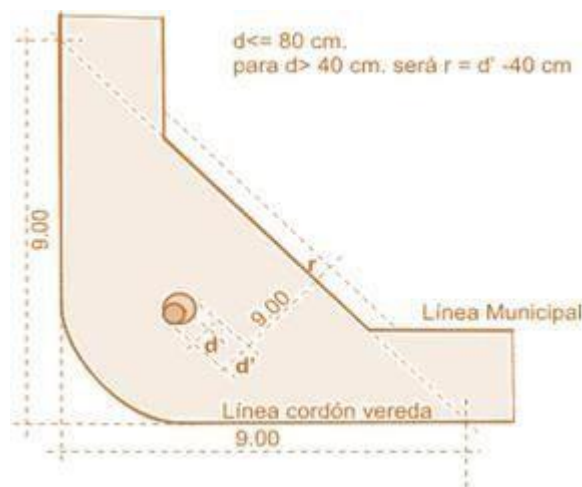
Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda



5.3. OCUPACIÓN DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA

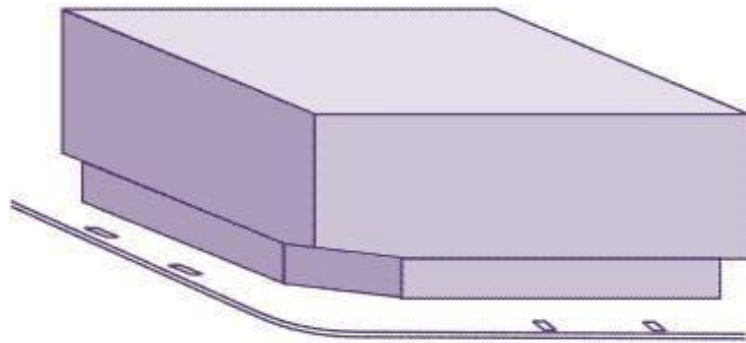
Se podrá ocupar la planta baja en la ochava, para colocar elementos de sostén, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Estar comprendidas en la intersección de las Líneas Municipales y en un cilindro de un diámetro de 80 cm como máximo; para diámetros hasta 40 cm se mantendrá la línea de ochava; para dimensiones mayores se correrá la ochava según señala el gráfico. En todos los casos, entre el elemento de sostén y la ochava, deberá quedar un paso libre de 2,00 (dos) metros como mínimo.



5.4. OCUPACIÓN DE OCHAVA EN PLANTA ALTA.

En planta alta no es obligatoria la ejecución de ochavas, pudiendo volarse con el edificio hasta los límites permitidos.



ARTÍCULO 6º) NORMAS DE PRESENTACIÓN

6.1. DE LAS TRAMITACIONES

6.1.1. DE LOS PERMISOS Y AVISOS DE OBRAS:

6.1.1.1. DEL REQUERIMIENTO DE PERMISOS Y/O AVISOS DE OBRA:

Los trabajos de demolición de obras existentes, ejecución de obras nuevas, ampliación, refacción, reforma, reconstrucción, transformación de obras existentes, instalaciones, montajes o cualquier otra tarea inherente que se lleve a cabo en los inmuebles y/o sus edificaciones, sean de propiedad privada o de los estados municipal, provincial y/o nacional ubicados en jurisdicción de la Municipalidad de la ciudad de La Falda, requieren disponer previamente de los correspondientes permisos o avisos de obra otorgados por la Municipalidad conforme a las disposiciones de este Código.

6.1.1.2. DE LOS PERMISOS DE OBRAS:

Se deberá solicitar permiso con la presentación de plano de obra para efectuar los siguientes trabajos:

1. Demolición parcial o total de las edificaciones existentes en la parcela.
2. Construcción de edificios nuevos.
3. Construcción de obras de ampliación, de refacción, reformar, reconstruir o transformar las existentes con planos aprobados.
4. Modificación de fachadas principales, apertura, cierre o modificación de vanos en las mismas.
5. Cambio de vidrieras existentes.
6. Cambio de estructuras o tipos de techos, cubiertas, etc.
7. Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o inflamables en la parcela.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

8. Instalación de toldos, marquesinas, pérgolas, plataformas, vallados y/o todo otro elemento de protección y/o resguardo y/o uso del espacio público municipal en favor de la parcela correspondiente.
9. Instalación de carteles de cualquier tipo adosados a las fachadas de las edificaciones sobre líneas municipales o transversales a ella, con o sin apoyo sobre la vereda.

6.1.1.3. DE LAS NORMAS DE PRESENTACIÓN DE ESTE CÓDIGO:

La documentación será firmada por el propietario del inmueble y el profesional que corresponda, con arreglo a las disposiciones de este Código y de las leyes provinciales y/o nacionales pertinentes.

No se dará curso a ningún permiso de obra que no cumpla con las disposiciones de este Código, reglamentaciones complementarias y/o disposiciones especiales.

6.1.1.4. DE LOS AVISOS DE OBRAS:

Se deberá dar aviso para la realización de los siguientes trabajos que no requieran la presentación de plano de obra, siempre y cuando los mismos no impliquen modificaciones de los planos u obras existentes:

1. Ejecución de nuevos pozos absorbentes.
2. Supresión de cámaras sépticas y/o pozos absorbentes.
3. Reacondicionamiento de cámaras sépticas y/o pozos absorbentes.
4. Ejecución de cercas de frente.
5. Ejecución de aceras según Ordenanza vigente.
6. Cambio de revestimientos, revoques o pintura de fachadas, sin cambio de las aberturas.
7. Ejecución de muros divisorios de predios.

6.1.1.5. DE LOS TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI DAR AVISO:

No será necesario solicitar permiso o dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que, a modo de ejemplo, se describen seguidamente y siempre y cuando su realización no implique instalar en la acera y/o calzada de la vía pública depósito de materiales, vallas provisorias o andamios:

- ✓ Efectuar pinturas en general de interiores y/o exteriores que no sean de la fachada principal o cualquier otra visible de la vía pública.
- ✓ Renovación de carpinterías y/o herrerías interiores.
- ✓ Efectuar revoques o revestimientos interiores.
- ✓ Efectuar servicios de limpieza en general.



6.1.2. DE LAS NORMAS DE PRESENTACIÓN:

6.1.2.1. VISACIÓN PREVIA:

Antes de iniciar el trámite de aprobación de la documentación pertinente para la obtención de la autorización de ejecución de una obra, se deberá diligenciar la visación previa del proyecto de la misma, la que se presentará por la Mesa de Entradas de la Municipalidad con la reposición del timbrado correspondiente establecido en la Ordenanza Tarifaria anual y constará de lo siguiente:

- 1 – Nota, en formulario ad-hoc que proveerá la Municipalidad, solicitando la visación previa en los términos establecidos en la presente Ordenanza.
- 2 – Certificación expedida por la Oficina Municipal de Catastro por la que conste que los datos informados por el peticionante respecto del inmueble son correctos, a saber:
 - a) Datos de la designación según títulos.
 - b) Datos de la designación catastral municipal y/o provincial.
 - c) Datos de la inscripción dominial.
 - d) Dimensiones lineales, de superficie y colindancias.
 - e) Información de la titularidad registral de la propiedad.
 - f) Información de la superficie cubierta aprobada y/o registrada.
 - g) Croquis de ubicación manzanal de la parcela.
- 3 – Copia del título o documento que acredite la propiedad del peticionante para el caso de que difiera de los antecedentes registrales municipales.
- 4 – Dos (2) copias de cada uno de los planos integrantes del proyecto, los que deberán estar confeccionados conforme lo establecido en el artículo 6.1.2.5. En esta oportunidad no será obligatorio adjuntar los cálculos de estabilidad de las estructuras de la obra, los que sí serán requeridos al momento de diligenciar la aprobación de la documentación definitiva.

6.1.2.2. OBJETO DE LA VISACIÓN PREVIA:

La presentación del trámite de visación previa municipal tiene por objeto facilitar, anticipadamente a la aprobación final, la revisión y/o corrección de la documentación gráfica respecto de las normativas vigentes. Por lo tanto, su expedición en condiciones por parte de la Municipalidad no significa el otorgamiento de la aprobación del proyecto ni la autorización para realizar los trabajos.

6.1.2.3. AUTORIZACIÓN DE LA VISACIÓN PREVIA:

1. De la autorización de la previa:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Una vez que la Municipalidad hubiere revisado la documentación de la previa presentada, se procederá a devolver al profesional o propietario una copia de cada plano con la indicación de “previa en condiciones” o “previa observada” según corresponda a alguno de los siguientes casos:

- a. La indicación de visación “previa en condiciones” corresponderá siempre que no sea objeto de observaciones técnicas u otras que correspondan y que sean esenciales relacionadas con aspectos en contravención con las disposiciones vigentes, errores groseros, etc. En caso de no existir observaciones de las mencionadas precedentemente, las restantes, si las hubiere, deberán ser salvadas inexorablemente en la presentación definitiva del expediente.
- b. La indicación de visación “previa observada” corresponderá cuando se formulen observaciones técnicas u otras que sean pertinentes que se relacionen con aspectos en contravención con las disposiciones vigentes, errores groseros, etc., y que sean de tal entidad que justifiquen el no otorgamiento de la visación previa en condiciones. En estos casos se establecerá si corresponde efectuar nuevas presentaciones hasta obtener la visación previa en condiciones correspondiente.

El resto de la documentación acompañada a la visación previa municipal será conservada por la Municipalidad hasta la presentación de la documentación pertinente para la aprobación definitiva de la obra, en cuyo momento la incorporará al respectivo expediente.

La visación previa que se expida de conformidad con lo dispuesto en el presente tendrá una validez de un (1) año calendario a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido este plazo, se deberá gestionar su actualización.

2. De la extensión de la previa.

Una vez que la Municipalidad hubiere expedido la visación previa “en condiciones”, el interesado podrá solicitar excepcionalmente un permiso provisional, preliminar al otorgamiento de la autorización definitiva, para iniciar la ejecución de los trabajos de la obra, el que tendrá carácter de precario y temporario y se ajustará a lo siguiente:

- a. Deberá ser solicitado expresamente por nota con el timbrado dispuesto en la Ordenanza Tarifaria anual y suscripta por el propietario y el profesional actuante en el carácter de Conductor, Director y/o Representante Técnico, con exposición de motivos y haciendo referencia al número de trámite por el cual se diligenció la previa municipal en condiciones.
- b. Acreditar la intervención de profesional habilitado en todas las formas que corresponda su intervención en la obra, mediante constancia ad-hoc otorgada por el profesional o copia autenticada del respectivo contrato de locación de servicios.
- c. Certificación de libre deuda municipal de las contribuciones que inciden sobre el inmueble por los conceptos de tasas por servicios a la propiedad, contribución por mejoras o cualquier otro que correspondiere.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- d. Acreditar haber abonado los Tasas municipales que inciden por la aprobación del plano y el otorgamiento de la autorización de la construcción.
- e. Haber cumplimentado lo dispuesto en el artículo 6.1.2.1. inciso 5 según corresponda.

La Municipalidad, a su exclusivo juicio, podrá otorgar el permiso provisional solicitado el que tendrá validez por el término de sesenta (60) días calendario y cubrirá las tareas de: trabajos preliminares, replanteo, excavación y relleno de fundaciones, submuración, mampostería de nivelación y su correspondiente aislación vertical y relleno interno entre muros, siempre y cuando los mismos no sobrepasen una altura media de cincuenta centímetros (50 cm) respecto del nivel de terreno correspondiente a la planta o piso respectivo y/o no supere el equivalente al cinco por ciento (5%) del total de los trabajos de la obra.

La autorización provisional que se otorgue obliga de hecho al propietario y profesional interviniente a cumplir con todas las disposiciones de este Código en materia de ejecución de obras, inspecciones, etc.

6.1.2.4. PRESENTACIÓN DEFINITIVA.

Para obtener la aprobación definitiva de la documentación de la obra y del permiso de edificación respectivo, se deberá iniciar expediente ad-hoc por la Mesa de Entradas de la Municipalidad, el que contendrá:

1. Nota de rogación solicitando la aprobación de la documentación de la obra y el permiso de edificación respectivo, suscripta por el propietario y el profesional interviniente como Proyectista, Conductor Técnico, Director Técnico y/o Representante Técnico, Relevador, etc. con el timbrado de actuación correspondiente establecido en la Ordenanza Tarifaria vigente.
2. Certificado de libre deuda expedido por la Oficina de Rentas de la Municipalidad respecto del pago al día de las Contribuciones sobre los Inmuebles - Tasas por Servicios a la Propiedad – de las Contribuciones por Mejoras y/o por cualquier otro concepto que incida sobre el inmueble y cuya obligatoriedad de pago sea requerida en todo trámite administrativo municipal.
3. Liquidación actualizada de las tasas y/o derechos a abonar por la aprobación de los planos y permiso de la obra formulada por la Municipalidad
4. Constancia de pago de las tasas y/o derechos establecidos en el apartado anterior.
5. La(s) copia(s) de la visación “previa en condiciones” y actualizada otorgada oportunamente al profesional o propietario.
6. Un (1) juego completo de los planos de la obra con el proyecto visado y la registración de las tareas de conducción técnica, dirección y/o representación técnica en el(los) Colegio(s) Profesional(es) al(los) que pertenece(n) el(los) profesional(es) interviniente(s) y una (1) fotocopia simple de la liquidación de honorarios u otro documento oficial en los que conste el encuadramiento de la obra.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

7. Un (1) juego completo de los planos de la obra aprobados y/o autorizados por los organismos provinciales y/o nacionales que corresponda intervenir por su incumbencia según la naturaleza de la obra o de algún ítem en particular.
8. Cualquier otra documentación (planos, gráficos, especificaciones, etc.) que fueren menester adjuntar para una correcta interpretación y/o encuadramiento de la obra
9. Dos (2) juegos completos de los planos de la obra debidamente corregidos de las observaciones que se hubieren formulado en la visación previa.
10. Presupuesto actualizado de aquellas obras no computables por superficie cubierta o que, aun cuando si lo fueren, por sus características se requiera un cómputo y presupuesto detallado.
11. Certificado de factibilidad de provisión de servicios:

a – de provisión de agua corriente:

Expedido por las prestatarias del servicio con la sola presentación de declaración jurada o simple croquis por parte del interesado, en los que consten los datos de identificación del inmueble (números de manzana y lote y/o nomenclatura catastral, nombre del propietario, ubicación, etc.) y características de la obra (sup. cubierta, destino, etc.).

Quedan comprendidos en este requerimiento las obras detalladas en el ítem b), las obras de ampliación de más de 50 m² de superficie cubierta -siempre y cuando no constituyan nuevas unidades funcionales- y las de reconstrucción y/o transformación de obras existentes, incluidas en el ítem c) del artículo 6.1.1.2. De los permisos de obras del presente Código.

b- de provisión de energía eléctrica:

Expedido por la prestataria del servicio para los casos de nuevas construcciones con una demanda total superior a 10 Kw-hora.

c - de conexión a red colectora cloacal:

Expedido por la prestataria del servicio cuando se estime no conveniente a los intereses de la comunidad o imposible el tratamiento simple de los efluentes cloacales y deba recurrirse a un sistema integral propio o comunitario.

Una vez que el expediente así presentado se halle en poder del órgano competente municipal, éste procederá a agregar al mismo la documentación que tuviere reservada del diligenciamiento de la visación previa respectiva, revisará toda la documentación adjunta como así también si los planos pertinentes tienen efectuadas todas las correcciones de las observaciones que les fueron formuladas en la previa. Estando en condiciones y cumplimentados todos los requerimientos precedentemente



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

establecidos, el órgano competente municipal procederá a dictar resolución aprobatoria fundada y a sellar como corresponde los planos aprobados.

El expediente diligenciado de aprobación será girado a la Mesa de Entradas de la Municipalidad para la correspondiente notificación, entregándole al recurrente la cantidad de un (1) juegos completos de los planos aprobados. Las restantes copias tendrán los siguientes destinos: Oficina de Catastro Municipal para su archivo en el legajo de la parcela respectiva

6.1.2.5. PLANOS DE OBRA:

1. Planialtimetría general del inmueble:

Se presentará una Planialtimetría general del total del predio, a escala adecuada, si así correspondiera por la envergadura de la obra y/o para su mejor exposición gráfica, o porque el proyecto comprende varios cuerpos de edificación, etc., con representación de tales cuerpos, sectores o partes integrantes del proyecto indicando sus respectivas dimensiones perimetrales, acotación de distancias entre sí, vinculación acotada con los límites del inmueble, cota del predio y de cada cuerpo, sector o parte, trazado de curvas de nivelación si correspondiere y toda otra información que haga a una interpretación global de la presentación.

2. Plano General.

Contendrá los elementos gráficos indispensables que definan el proyecto de la obra y su encuadramiento respecto de los parámetros de ocupación del suelo y demás requisitos establecidos en este Código como de cumplimiento exigible por la Municipalidad en el ejercicio de su poder de policía de las construcciones.

3. Planilla de Aberturas

4. Planta de techos

5. Planta de Electricidad

6. Planta de Sanitarios

7. Planta Sismorresistente

8. Planta de Estructuras

9. Planta Ambiente en modo de Declaración Jurada de especies arbóreas detectadas en la parcela, en la misma se graficarán las especies autóctonas existentes, y si se encuentra proyectado la incorporación de ejemplares nuevos.-

I- CARÁTULA: (Anexo XV)

Espacio del plano de 18 cm de ancho y 28.7 cm de alto ubicado en el extremo inferior derecho de la lámina, conforme al diseño que consta en Anexo XV, en el que se detallará:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

1. Datos de designación catastral municipal y/o provincial del inmueble.
2. Datos de la designación según Título (número de lote y manzana).
3. Datos de ubicación de la obra: calle y número domiciliario, barrio, ciudad, Pedanía y Departamento.
4. Nombre (s) completo (s) de (los) Titular (es) registral (es).
5. Detalle FOS, FOT, Retiro de Línea de Edificación, Retiro Línea de fondo, Retiro Eje Medianero, según Ordenanza y según Proyecto y/o Relevamiento.
6. Ancho de calle, Ancho de calzada, Ancho de vereda propia y de enfrente, y si posee Pavimento o no
7. Tipo de Plano, Observaciones y Antecedentes, Antigüedad de lo relevado según corresponda
8. Escala
9. Identificación de la obra: información de la zona urbanística a la que pertenece, denominación, destino, etc.
10. Croquis de ubicación manzanal del inmueble a escala adecuada, con los nombres de todas las calles circundantes, anchos oficiales y según mensura de las mismas, ancho de calzada, de vereda propia y opuesta, existencia de pavimento, distancias oficiales y según mensura a las esquinas y en su defecto a cualquier otro punto de referencia válido.
11. Cuadro de resumen de superficies a saber: del terreno, de superficies cubiertas (aprobada y/o registrada, a demoler, a relevar, a construir, etc.), de aleros computables o no como superficie cubierta y superficie de terreno libre.
12. Firmas ológrafas del(los) propietario(s) y del (los) profesional(es) interviniente(s).
13. Numeración de la lámina respecto del total correspondiente.

6.1.2.6. DEMOLICIONES DE OBRAS:

En el caso que se demuela parte o el total de una edificación, el propietario y/o profesional responsable deberá solicitar a la Municipalidad el permiso correspondiente, a cuyo efecto deberá adjuntar:

1. Nota de rogación suscripta por el propietario y el profesional que tendrá a su cargo el contralor de la demolición, en la que constará:
 - Exposición de motivos.
 - Indicación de la posición de la obra respecto de la Línea Municipal y de los ejes divisorios con las parcelas colindantes, cerramientos previstos, ocupación de espacios públicos, etc.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- Método a emplear en la demolición: convencional con uso de elementos de percusión manuales, amoladoras, martillos neumáticos, máquinas pesadas (palas cargadoras, tractores, camiones, etc.), contenedores u otros elementos de acopio temporario y su posición, debiéndose indicar los horarios de trabajo y las maniobras de movilización de los mismos y su afectación al tránsito urbano de la calle frente a la parcela, como así también el lugar de deposición del producido de la demolición.
 - Medidas preventivas de seguridad a adoptar para resguardo de la integridad física de las personas y de los bienes de terceros y para amortiguación de la transmisión de partículas volátiles, ruidos, vibraciones o cualquier otro tipo de molestias o inconvenientes al entorno.
2. Plano de plantas (y cortes, si fuere necesario) en escala 1:100 de las obras a demoler, como así también de las obras provisorias de apuntalamiento, de seguridad, vallados, ocupación de espacios públicos, etc.

Una vez otorgado el permiso correspondiente se deberá avisar a la Municipalidad la fecha de iniciación de los trabajos respectivos. A la finalización de la demolición se deberá dar aviso a la Municipalidad y solicitar la correspondiente inspección de obra y certificación de su finalización.

6.1.2.7. PLANOS DE MODIFICACIÓN DE OBRAS EN EJECUCIÓN:

Cuando se introduzcan modificaciones en una obra en ejecución con la documentación municipal aprobada, se procederá de la siguiente manera:

1. Si las modificaciones consisten solamente en la variación de las dimensiones lineales de ambientes y/o de las globales de la edificación, siempre y cuando tales variaciones no superen el cinco por ciento (5%) de las originalmente proyectadas; o se modifique la posición de muros y/o tabiques interiores que no implique la generación de nuevos locales de primera categoría y/o que signifique la modificación sustancial del proyecto de la obra, o se modifique la posición y/o tamaño y/o características de aberturas de modo que no se violenten los parámetros de iluminación y ventilación, se podrá presentar una nota de rogación acompañada de un juego de cinco (5) copias de los planos aprobados debidamente actualizados y con el aditamento de la leyenda "Conforme a obra", con más la copia con intervención del Colegio Profesional respectivo.

Esta presentación se deberá realizar como máximo conjuntamente con el pedido de Certificado Final de Obra, Final provisorio, Final parcial o de Obra no concluida.

2. Si las modificaciones se refieren a variaciones de dimensiones y/o superficies superiores al cinco por ciento (5%) de las originalmente proyectadas o se modifique la cantidad, distribución y/o destino de los locales proyectados, o se modifiquen parcialmente las estructuras y/o instalaciones, techos, fachadas, etc., se deberá gestionar por nota de rogación la aprobación de la nueva documentación que se denominará "Apéndice de Obra", cuyas actuaciones se adjuntarán al expediente aprobado de la obra.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

3. Si las modificaciones fueren de tal envergadura que afecten sustancialmente al proyecto aprobado, se deberá abrogar la aprobación y autorización otorgadas y disponer el archivo sin más del respectivo expediente. En tal caso se deberá iniciar uno nuevo con la pertinente documentación como si se tratara de una obra nueva y diferente.

6.1.2.8. PLANOS DE RELEVAMIENTO O MEDICIÓN DE OBRA:

Regirán los mismos requisitos que los establecidos en el artículo 6.1.2.5. para obra nueva, a excepción de:

1. Planta de esquema eléctrico: se indicarán solamente las bocas de luz y toma de corriente, citando si la instalación es aérea o embutida. Se prescindirá de planilla de cálculo de circuitos eléctricos.
2. Planta de esquema sanitario: se representarán los artefactos sanitarios de baños y cocinas y un esquema simplificado de las cañerías, cámaras de inspección y el sistema de tratamiento de los efluentes.

6.1.2.9. VISACIÓN Y REGISTRACIÓN DE PLANOS DE RELEVAMIENTO:

6.1.2.9.1. DE LAS CONDICIONES DE LAS OBRAS RELEVADAS:

Cuando se requiera la aprobación de obras ejecutadas sin la correspondiente autorización municipal mediante el recurso de la presentación de planos de relevamiento que cumplieren lo establecido en el artículo 6.1.2.8., para su diligenciamiento la Municipalidad considerará las condiciones de las mismas, a saber:

1. Obras conforme a Ordenanza y/o normas complementarias: Aquellas obras que se ajustan estrictamente a las disposiciones vigentes a la fecha de construcción.
2. Obras conforme condicionado a Ordenanza y/o normas complementarias: Aquellas obras cuya conformidad no es absoluta por presentar contravenciones que pueden resolverse mediante la ejecución de trabajos específicos de menor importancia.

Las obras en contravención podrán tener algunas de las siguientes características:

- a) Construcciones en veredas con ensanches aprobados pero no exigibles inmediatamente.
- b) Cercos de frente y aceras no reglamentarias.
- c) Avance de altura de cercos divisorios sobre espacios verdes.
- d) Arbolado público en contravención con las disposiciones vigentes.
- e) Infracción en salientes de aleros y/o balcones.
- f) Infracción de dimensiones, sustentación y/o características de toldos, marquesinas, etc.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- g) Construcciones provisorias.
 - h) Ocupación del suelo con un excedente de hasta un DIEZ POR CIENTO (10%) del factor de ocupación del suelo correspondiente.
 - i) Inadecuado uso complementario del suelo.
 - j) Construcciones que no se ajustan a los condicionantes impuestos al uso condicionado del suelo.
3. Obras no conforme a Ordenanza y/o normas complementarias: Aquellas obras que presentan contravenciones de importancia que sólo pueden resolverse mediante la ejecución de trabajos de demolición parcial o total de las mismas y/o que se encuadren en algunos de los siguientes casos:
- 1. en infracción para con la Ordenanza de Edificación y Urbanización y/o sus normas complementarias, cualquiera sea su antigüedad.
 - 2. cuando afecten al dominio público;
 - 3. cuando afecten al derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal;
 - 4. cuando afecten al interés general, a la seguridad y/o a la salubridad de la comunidad.

6.1.2.9.2. DE LA VISACIÓN Y/O REGISTRACIÓN DE LAS OBRAS RELEVADAS:

- 1. En el caso de las obras comprendidas en el artículo 6.1.2.9.1. ítem 1, la Municipalidad procederá a la visación de los planos y/o documentación técnica, previa intervención de otros organismos municipales, provinciales o nacionales que correspondan y el pago de las tasas y/o derechos y/o multas establecidos. La actuación municipal se reflejará en la inserción de un sello con la leyenda "REGISTRO VISADO DE APROBACIÓN", lo que significa que las obras relevadas se ajustan a las normativas vigentes.
- 2. En el caso de obras incluidas en el artículo 6.1.2.9.1. Ítem 2, serán registradas con el carácter de "registro condicionado" aquellas que estén sujetas a la ejecución de los trabajos necesarios para lograr su encuadramiento total a las disposiciones vigentes.

En los planos y/o documentación presentados se consignará un sello con la leyenda "registro condicionado", la citación del presente artículo, la fecha y la firma del responsable del órgano de aplicación.

La condición de registro condicionado podrá ser eliminada de los planos y/o documentación inherente toda vez que se ejecuten los trabajos necesarios que corrijan las contravenciones causantes. Cuando ello suceda, el interesado podrá solicitar por nota la reactivación del expediente respectivo adjuntando los nuevos planos corregidos.

Esta forma de registración tendrá los siguientes efectos administrativos:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- Facilitará el otorgamiento de certificados de conexión de agua corriente y/o energía eléctrica domiciliarias únicamente para la vivienda individual del propietario, quedando excluidas de esta facilidad las unidades de viviendas en edificios de viviendas multifamiliares o las conexiones de carácter industrial, comercial o de cualquier otro tipo.
 - No se otorgarán planos aprobados ni visados de aprobación, como así tampoco certificaciones parciales o totales de finalización de obras.
 - No se autorizará subdivisión simple y/o por el régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional nº 13.512) del inmueble.
3. Cuando las obras relevadas posean contravenciones que excedan las establecidas en el artículo 6.1.2.9.1. ítem 3. la Municipalidad procederá a:
- a) Notificar al interesado las contravenciones incurridas.
 - b) Emplazar al mismo para que proceda a la adecuación de la obra a las disposiciones vigentes, bajo apercibimiento de aplicar lo dispuesto en el artículo 6.1.5.2. del presente Código.
 - c) Asentar en los registros catastrales y de rentas municipales la situación contravencional del inmueble, como así también las notificaciones y/o emplazamientos de que fuere objeto.

El interesado, una vez notificado, podrá solicitar la suspensión temporaria de lo dispuesto en el artículo 6.1.3.1. de este Código por un plazo no superior a TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DIAS (365 días) calendario y la registración de la obra con el carácter de “condicionado especial” mediante nota de rogación, la que contendrá:

- a) Datos personales completos del solicitante, su domicilio real y especial, si correspondiere, a los efectos del trámite.
- b) Reconocimiento expreso de que las obras en contravención violan las restricciones impuestas por Ordenanza Municipal a su dominio privado en orden al interés público.
- c) Autorización expresa a la Municipalidad de La Falda para que, en caso de incumplimiento de su parte, efectúe por su cuenta y cargo y sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial alguna las modificaciones y/o demoliciones que correspondan.
- d) Firma del interesado debidamente certificada por Escribano Público de registro.

La Municipalidad podrá, a su exclusivo juicio debidamente fundado, conceder lo solicitado por el plazo que estime conveniente no superior al establecido en este artículo, lapso durante el cual el inmueble estará sujeto a los siguientes actos administrativos municipales:

1. Asentar en los registros catastrales y de rentas municipales la situación con el carácter de “registro condicionado especial” de las obras en contravención.
2. El no otorgamiento de planos aprobados y/o visados de aprobación.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

3. El no otorgamiento de certificación de finalización parcial o total de las obras.
4. El no otorgamiento de autorizaciones y/o certificados de conexión de los servicios de agua, electricidad, cloacas, gas natural o de cualquier otro que requiera la intervención municipal.
5. El no otorgamiento de habilitaciones de cualquier tipo para el desarrollo de cualquier forma de actividad comercial, industrial, profesional, etc. en el inmueble.
6. La notificación de las contravenciones que el inmueble experimenta y su situación frente a las disposiciones vigentes a los organismos públicos municipales, provinciales y/o nacionales, descentralizados o no, a los prestadores tercerizados y/o todo otro ente que tenga relación con la prestación de servicios y/o la realización de obras de cualquier tipo que incidan sobre él, a los efectos de lograr que no se le otorguen tales servicios u obras.
7. La notificación de las contravenciones que el inmueble experimenta y su situación frente a las disposiciones vigentes en todo pedido de informes judiciales, notariales, particulares, etc. vinculados con el inmueble, con la expresa inclusión de la oposición municipal a todo acto de transferencia de dominio si antes no se hubieren solucionado las situaciones que dieron origen a la registración condicionada especial. Esto sin perjuicio de que el adquirente asuma por sí en el instrumento público de la transferencia las obligaciones del titular en contravención por un lapso igual a la diferencia entre trescientos sesenta y cinco días calendario y el tiempo transcurrido desde la fecha de otorgamiento del plazo.
8. La inclusión, con caracteres destacados, en la liquidación y/o comprobante de pago de las Tasas Municipales por servicios a la propiedad de la siguiente leyenda: "El inmueble posee construcciones sujetas a demolición".

Vencido el plazo de vigencia del registro condicionado especial acordado sin que el interesado hubiere dado cumplimiento a la regularización y/o demolición de las obras en contravención, según corresponda, la Municipalidad queda automáticamente facultada para que, por cuenta y cargo del interesado y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, proceda a la demolición de las partes en contravención.

6.1.2.10. REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La Municipalidad procederá a la revisión minuciosa de toda la documentación presentada en el expediente de la obra. En el caso de los planos se hará una revisión completa de los mismos comenzando por verificar que se hayan practicado las correcciones de todas las observaciones que se hubieren indicado en el diligenciamiento de la visación previa municipal, además de formular toda otra observación que no hubiere sido advertida en tal oportunidad.

Si la documentación no estuviere completa o presentare inexactitudes o equívocos, se citará, emplazará y notificará al recurrente y al profesional actuante para que procedan a completar y/o remplazar las partes fallidas, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderles.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Si se detectaren observaciones no debidamente corregidas, se dejará constancia de las mismas en el expediente y se notificará en consecuencia al propietario y al profesional actuante.

En ambos casos quedarán automáticamente suspendidos, desde la fecha de la notificación, los plazos establecidos en los que la Municipalidad deba resolver sobre el expediente.

6.1.2.11. CORRECCIÓN DE PLANOS:

Solamente se admitirá la realización de alguna corrección simple sobre las copias de planos con motivo del diligenciamiento de la previa municipal, siempre que la misma no sea de importancia relevante y que sea autorizada por la Municipalidad, debiendo estar debidamente salvada y firmada por el profesional.

Los planos que se presenten para la aprobación definitiva no tendrán tachaduras ni enmiendas ni agregados en tinta de ninguna naturaleza sobre las copias respectivas. En caso de existir correcciones se deberá presentar un nuevo juego de copias debidamente corregidas y provistas de los sellados pertinentes.

6.1.2.12. DE LA APROBACIÓN:

Cuando la documentación presentada satisfaga las disposiciones de esta Ordenanza y sus modificatorias, la Municipalidad procederá a su visación de aprobación dentro de los plazos que se establecen en el Artículo 6.1.3.1, previa intervención de otros organismos municipales, provinciales y/o nacionales que correspondieren y del pago de las tasas y/o derechos respectivos.

Se dejará constancia de la aprobación de la documentación mediante sello ad-hoc que contendrá la información de la normativa aplicada, el número de expediente, la fecha de aprobación y la firma del jefe del órgano municipal competente respectivo.

6.1.2.13. DE LOS PLAZOS DE VISACIÓN Y/O APROBACIÓN:

1. Del plazo de visación de previa municipal.

La visación correspondiente deberá realizarse en un término máximo de DIEZ (10) días hábiles de recibida por el órgano Municipal competente, salvo que razones de complejidad de la obra y/o razones de fuerza mayor conlleven la necesidad de disponer de un plazo mayor.

2. Del plazo de aprobación de la documentación definitiva.

Cuando la documentación presentada satisfaga las disposiciones de este Código y sus modificaciones, el órgano competente municipal procederá a su visación y/o aprobación según corresponda, dentro de los plazos que se establecen en el presente artículo, previa intervención de otros organismos municipales, provinciales y/o nacionales que correspondan y el pago de las tasas y/o derechos respectivos.

Se dejará constancia de la aprobación de la documentación mediante sello ad-hoc, la fecha de la aprobación y la sola firma del responsable del órgano municipal competente.

Los plazos de visación y/o aprobación a que se refiere este artículo quedan establecidos de la siguiente manera:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

1. Un plazo de QUINCE (15) días hábiles desde la fecha de recepción del expediente por parte del órgano municipal competente. En los casos que la magnitud y/o complejidad del proyecto y/o documentación requiera, a su juicio, un plazo mayor, para su adopción deberá fundamentar, documentar y notificar la resolución al interesado.
2. Este plazo se prolongará a razón de CINCO (5) días hábiles por cada dependencia municipal y a razón de QUINCE (15) días hábiles por cada otro organismo provincial y/o nacional que fuere menester intervenir en su diligenciamiento.
3. Estos plazos se interrumpirán desde la fecha de cualquier notificación y hasta la comparencia del interesado en el expediente.

6.1.2.14. DEL VENCIMIENTO DE LOS PLAZOS DE APROBACIÓN:

Vencidos los plazos establecidos en el artículo 6.1.2.13. sin que se hubiese acordado la aprobación o autorización requeridas, contando el trámite con visación previa en condiciones y habiendo sido abonado los derechos pertinentes y no habiéndose comunicado al interesado la adopción fundada de prórroga de los pertinentes plazos de aprobación, se considerará de hecho otorgado al interesado un permiso provisional para iniciar los trabajos con las condiciones y/o límites establecidos en el artículo 6.1.2.3.2. de este Código.

6.1.2.15. DEL PAGO DE LAS TASAS Y/O DERECHOS DE APROBACIÓN:

Una vez diligenciada la previa municipal y estando en condiciones, el interesado requerirá del órgano municipal competente la liquidación de los importes a abonar en concepto de Tasas y/o Derechos municipales de aprobación que establece la Ordenanza Tarifaria Anual, los que deberán abonarse dentro del plazo de su vigencia.

Los importes abonados en tiempo y forma tendrán una vigencia por el término de CINCO (5) años a partir de la fecha de su pago, vencido el cual si no fueren utilizados, caducarán automáticamente.

En los casos que la Municipalidad detecte obras en ejecución sin la correspondiente autorización, dispondrá la paralización inmediata de los trabajos, liquidará los derechos a abonar con un recargo del CIENTO POR CIENTO (100%) y notificará y emplazará al responsable al pago de los importes respectivos. De corresponder, gestionará su cobro por la vía judicial de apremio, a cuyo efecto será título suficiente el Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal ordenando el mismo.

6.1.2.16. CERTIFICACIONES DE OBRAS:

A solicitud del propietario y/o profesional interviniente mediante nota referenciada al expediente de aprobación de la obra, se deberá comunicar toda decisión de suspender la ejecución parcial o total de la misma en el estado en que se encuentre o de darla parcial o totalmente por finalizada.

Toda comunicación de suspensión de obra o solicitud de certificación de inspección de obra deberá cumplimentar:

- a) Presentación de nota ad-hoc con el timbrado de actuación correspondiente.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- b) Constancia de la baja de la actuación profesional ante el respectivo Colegio Profesional, si correspondiere.
- c) Cinco (5) copias “Conforme a obra” del plano aprobado para el caso que se hayan producido modificaciones comprendidas en lo especificado en el artículo 6.1.2.7. Planos de modificación de obras en ejecución Ítem 1 de este Código.
- d) Declaración Jurada en planilla ad-hoc de las características de los materiales y/o acabado de la obra.
- e) Certificado de Libre deuda municipal del pago de las Tasas retributivas por Servicios a la Propiedad, Contribuciones por mejoras, etc.
- f) Haber cumplimentado con las disposiciones de arbolado público de la Ordenanza N° 2627/13.

Los certificados que otorgará la Municipalidad serán los siguientes:

1. De obra no concluida o paralizada:

Cuando el avance de parte o del total de la obra sea tal que no se pueda justificar su habilitación definitiva para el uso o finalidad aprobada y siempre y cuando lo ejecutado se ajuste a las disposiciones de esta Ordenanza. La inspección de obra que se practique deberá detallar y cuantificar el estado de avance de los trabajos, a los efectos de ser consignados en el “Certificado de Inspección de Obra no concluida” que se otorgue.

Enervadas las causales de suspensión y/o paralización, se podrán reiniciar los trabajos previa solicitud de autorización municipal y pago de los sellados y/o derechos de actuación que correspondan.

2. De obra concluida parcialmente:

La solicitud de certificación deberá estar acompañada de un juego de cinco (5) copias de planos idénticos a los aprobados, en los que se indicarán las superficies de la obra terminada lavando los muros correspondientes con los colores reglamentarios. La parte de obra no empezada o no terminada tendrá sus muros sin lavar, con la leyenda “a construir” o “en construcción”, según corresponda.

La Municipalidad inspeccionará la obra y, estando la misma conforme a la documentación presentada y aprobada y no contradiga disposiciones vigentes, se otorgará el “Certificado de Obra concluida parcialmente”.

No se otorgará el Certificado de Obra concluida parcialmente, si existieran deudas pendientes por tasas municipales, multas o cualquier otro concepto.

3. De obra concluida:

Se entenderá por obra concluida aquella a la que sólo le faltan detalles de terminación que no afectan las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio. Únicamente el propietario es quién podrá solicitar el certificado final de obra y siempre que especifique el plazo para su terminación.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Se procederá a inspeccionar la obra y, estando la misma en condiciones y conforme a la documentación aprobada y no contradiga las disposiciones vigentes, se otorgará “Certificado de obra concluida con plazo de terminación”. Al vencimiento del plazo acordado se inspeccionará de oficio la obra, archivándose las actuaciones si la misma se encuentra totalmente terminada y sin modificaciones. En caso contrario se revocará el certificado otorgado oportunamente.

No se otorgará el Certificado de obra concluida con plazo de terminación, si existieran deudas pendientes por tasas municipales, multas o cualquier otro concepto.

4. De obra finalizada:

Se entenderá por obra finalizada aquella en la que los trabajos de todos los rubros y/o ítems se encuentran totalmente terminados de acuerdo a la documentación aprobada y a todas las disposiciones vigentes, generales y/o especiales.

Se extenderá “Certificado de inspección final de obra” a solicitud del propietario y/o de los profesionales responsables de la obra. Así mismo la Municipalidad podrá otorgarlo sin previo requerimiento del (los) interesado(s) si, mediando inspección municipal de oficio, se constatare que la obra ha sido totalmente concluida en las condiciones establecidas en el primer párrafo.

No se otorgará el Certificado Final de Obra, si existieran deudas pendientes por tasas municipales, multas o cualquier otro concepto.

6.1.3. DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN:

6.1.3.1. DE LA AUTORIZACIÓN PARA EDIFICAR:

Junto con la aprobación de la documentación que se resuelva conforme lo dispuesto en el artículo 6.1.2.12., la Municipalidad otorgará la autorización para iniciar y realizar los trabajos respectivos, salvo que mediaren circunstancias especiales que sean determinantes y debidamente fundadas para que la misma se postergue temporariamente.

6.1.3.2. DEL PLAZO DE INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS:

Las obras cuya ejecución fueren autorizadas deberán dar comienzo efectivo y sostenido de los trabajos dentro del plazo de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DIAS (365 días) calendario desde la fecha de la notificación de su otorgamiento. Vencido este lapso sin que se hubiere cumplimentado lo prescripto precedentemente, cesará automáticamente la autorización acordada, la que podrá ser renovada por otro período de igual duración previa solicitud mediante nota de rogación debidamente fundada y revisión del mantenimiento de las condiciones de su otorgamiento.

Vencidos los plazos establecidos precedentemente sin que se hubiere dado comienzo efectivo y continuidad sostenida a los trabajos inherentes a la obra, caducarán definitivamente la aprobación de la documentación técnica y la autorización para construir que se hubieren otorgado. Para todo otro intento de realizar alguna construcción en la parcela deberá gestionarse su aprobación con una nueva documentación conforme a las disposiciones de este Código y sin que se tenga en consideración las aprobaciones y/o autorizaciones caducadas.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

6.1.4. DE LAS INSPECCIONES:

6.1.4.1.- DESIGNACIÓN DE INSPECTORES:

La Municipalidad designará los inspectores de obras necesarios a fin de controlar el cumplimiento de este Código y que las obras que se ejecuten de acuerdo a la documentación aprobada; y los habilitará mediante el carnet correspondiente.

6.1.4.2.- ACCESO DE INSPECTORES A LAS OBRAS:

Los propietarios, profesionales, empresas, capataces o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar su inspección a todo Inspector, en el ejercicio de sus funciones relativas que acredite su carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que corresponda. Las visitas las deberán realizar los inspectores dentro del horario de labor de obra.

6.1.5. OBRAS EN CONTRAVENCIÓN:

6.1.5.1. SUSPENSIÓN DE TRABAJOS:

La Municipalidad suspenderá toda obra que se realice sin tener el permiso o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.

6.1.5.2. ORDEN DE DEMOLICIÓN:

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ordenar que, dentro del plazo que se establezca en cada oportunidad, se demuela toda la obra, o parte de la misma, que haya sido realizada en contravención al presente Código, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, para lo cual se notificará al Profesional o Empresa responsable de la ejecución o al propietario en caso de no existir el permiso correspondiente.

El incumplimiento a esa orden, facultará al Departamento Ejecutivo Municipal, vencido el plazo acordado, a proceder a la demolición ordenada, con el concurso de la fuerza pública.

6.1.6. DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL:

6.1.6.1.- AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACIÓN APROBADA:

La obra se ajustará a la documentación aprobada, siendo responsable de ello los profesionales intervinientes. En caso de Infracciones, se harán pasibles de las sanciones establecidas para cada caso en el Código de Faltas. Las Inspecciones que realice la Municipalidad no liberan a los profesionales de la responsabilidad consignada en el presente artículo. El incumplimiento de este artículo hará pasible a los mismos de las penalidades consignadas en el Código de Faltas.

6.1.6.2.- CARTELES REGLAMENTARIOS DEL COLEGIO PROFESIONAL.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Los profesionales intervinientes en la obra (Constructor, Proyectista, Director Técnico), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista desde la calle en forma conjunta o separada, el cartel de Obra que establecen las Leyes de Colegiación correspondientes.

6.1.6.3. CARTEL MUNICIPAL:

El Constructor de la obra tiene la obligación de exhibir con vista desde la calle, el cartel correspondiente al número de expediente Municipal por el cual se aprobó la documentación y cuyo tamaño y tipo se establece en el presente Código.



6.1.6.4. DOCUMENTACIÓN EN OBRA:

La documentación de la obra aprobada por la Municipalidad junto con el Libro de Obra (si lo hubiera) deberá conservarse permanentemente en la misma en perfecto estado y ser exhibidos cada vez que el Inspector Municipal lo requiera.

ARTÍCULO 7º) DE LA EDIFICACIÓN

7.1. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

7.1.1. CLASIFICACIÓN SEGÚN SU DESTINO:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Toda edificación nueva o existente, o parte de la misma, o su ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de esta Ordenanza se clasificará total o parcialmente conforme a su uso o destino en alguno de los siguientes tipos:

7.1.1.1. EDIFICIOS RESIDENCIALES:

- a. vivienda individual aislada.
- b. vivienda individual agrupada.
- c. vivienda individual colectiva.
- d. dormitorios colectivos.
- e. alojamiento turístico.
- f. complejo turístico.
- g. conventos, monasterios.
- h. fraternidades.

7.1.1.2. EDIFICIOS MERCANTILES:

- a. comercios minoristas.
- b. comercios mayoristas.
- c. comercios de grandes superficies.
- d. oficinas.
- e. gastronómicos (bares, comedores, confiterías, restaurantes, pubs, etc.)

7.1.1.3. RECREACIONALES:

- a. casinos.
- b. locales bailables
- c. salas de juegos.
- d. locales de esparcimiento
- e. locales con espectáculos en vivo

7.1.1.4. CULTURALES:

- a. teatros.
- b. cines.
- c. bibliotecas.
- d. museos.
- e. salas de exposiciones artísticas.

7.1.1.5. DEPÓSITOS:

- a. cocheras.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- b. depósitos de productos inocuos.
- c. depósito de productos nocivos.
- d. depósito de productos peligrosos.
- e. estaciones de servicios.
- f. Lavaderos.
- g. Lubricentros.

7.1.1.6. INDUSTRIALES:

- a. fábricas o manufacturación de productos pesados.
- b. fábricas o manufacturación de productos livianos (herrerías, carpinterías, etc.)
- c. fábricas o manufacturación de productos menores.
- d. talleres de artesanías.
- e. talleres de montaje y/o armado.
- f. talleres de reparación de artefactos del hogar.
- g. talleres de reparación mecánica de automotores.
- h. talleres de reparación de chapa y pintura de automotores.

7.1.1.7. DEPORTIVOS:

- a. gimnasios.
- b. spa.
- c. piscinas climatizadas.
- d. actividades de modelación físico-espiritual (yoga, Pilates, spinning, etc.).
- e. canchas de bowling, tenis, paddle, futbol 5, etc.

7.1.1.8. INSTITUCIONALES:

- a. asilos, internados.
- b. hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios.
- c. cárceles, penitenciarías, presidios.
- d. centros de emergencias.
- e. guarderías, etc.

7.1.1.9. ESPECIALES:

- a. iglesias.
- b. templos.
- c. monumentos.
- d. establecimientos educativos



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

7.1.2. CLASIFICACIÓN SEGÚN SU TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

7.1.2.1. Edificios fabricados en el lugar o también llamados “de fábrica”.

7.1.2.2. Edificios prefabricados y/o pre-moldeados.

7.1.3. CLASIFICACIÓN SEGÚN SU TEMPORALIDAD:

7.1.3.1. Edificación precaria.

7.1.3.2. Edificación provisoria.

7.1.3.3. Edificación permanente.

7.2. DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE:

7.2.1. ÍNDICE DE EDIFICACIÓN:

El índice de edificación es el coeficiente adimensional que, aplicado como factor de la superficie del terreno, establece el valor de la máxima superficie cubierta edificable en las parcelas del ejido municipal. El índice de edificación será variable según la zonificación del municipio y en ningún caso podrá superar el valor máximo de cuatro (4), o sea cuatro veces la superficie del terreno.

Se entenderá por superficie cubierta a la suma de las áreas calculadas en proyección horizontal de los siguientes polígonos:

- a. El área del polígono límite que abarca a todos los locales de la edificación, incluidos los muros o tabiques divisorios de los locales entre sí, comprendido por los planos interiores de los muros, tabiques y/o elementos de cerramiento exterior del edificio.
- b. El área total del(los) polígono(s) que comprende(n) a todos los muros, tabiques y/o elementos de cerramiento exterior de la edificación, definidos por los planos límites exteriores e interiores de los mismos.
- c. El área al cien por ciento (100%) de su determinación de los polígonos exteriores a los anteriormente descriptos que correspondan a galerías, porches, cocheras, tinglados, cobertizos, balcones, etc., que se encuentren abiertos en dos o más de sus costados y de salientes de aleros, balcones y/o edificaciones de pisos altos cuyas proyecciones sobre el nivel de la planta considerada superen un ancho de sesenta centímetros (60 cm).
- d. El área al cien por ciento (100%) de su determinación de los polígonos que correspondan a construcciones de entresijos.

7.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):

Es el índice de edificación establecido para cada zona en que se ha subdividido el ejido municipal a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza. Multiplicando este coeficiente adimensional por la superficie del terreno se obtiene la máxima superficie cubierta edificable de cada parcela. No se incluyen en su determinación las edificaciones correspondientes al nivel de la planta subsuelo, únicamente destinados a



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

locales no habitables y al nivel de la planta terraza o azotea, cuando estén destinadas solo a caja de escalera, ascensores, sala de máquinas y tanque de agua

7.2.3. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):

Es el coeficiente adimensional establecido para cada zona en que se ha subdividido el ejido municipal y que, multiplicando a la superficie del terreno, determina el valor máximo de la superficie cubierta edificable a nivel de la Planta Baja. A los efectos de la cuantificación de la superficie cubierta edificable según el F.O.S., la misma comprenderá a la suma de los polígonos pertenecientes a la planta en consideración descriptos en los incisos a), b) y c) del Artículo 7.2.1.

7.2.4. NIVELES O PISOS:

Se entenderá por nivel o piso a la superficie en proyección horizontal en la que se construyan locales destinados al desarrollo y/o asentamiento de actividades humanas permitidas por esta Ordenanza. Su denominación estará relacionada con su posición relativa respecto a la superficie del terreno de acuerdo a lo siguiente:

7.2.4.1. PLANTA BAJA:

Nivel o piso de la construcción que contiene locales habitables dispuestos en un entorno comprendido entre 1,50 m por debajo y 1,50 m por encima de la superficie del terreno.

7.2.4.2. PLANTA ALTA:

Nivel o piso ubicado inmediatamente por encima de la Planta Baja. En el caso de edificios cuya altura máxima permita la construcción de varios pisos superpuestos, el ubicado inmediatamente por encima de la Planta Baja recibirá la denominación de Planta primer piso en lugar de Planta Alta; el ubicado inmediatamente por encima del primer piso se denominará Planta segundo piso, y así sucesivamente hasta alcanzar la máxima altura y número de pisos permitidos para cada zona.

7.2.4.3. PLANTA SUBSUELO:

Nivel o piso ubicado inmediatamente por debajo de la Planta Baja que contiene por lo general locales no habitables. En el caso de proyectarse un edificio con más de un subsuelo, se denominará primer subsuelo al definido precedentemente, segundo subsuelo al que le sigue por debajo y así, sucesivamente.

7.2.4.4. PLANTA TERRAZA:

Nivel o piso situado inmediatamente encima del último nivel o piso autorizado en cada zona para la edificación, sobrepasando la altura máxima establecida y la que solamente podrá contener locales tales como: caja de escalera, ascensores, sala de máquinas, tanque de agua, lavaderos, tendedores, asadores y/o locales de uso múltiple o común, cuya superficie cubierta en conjunto no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del último piso. En ningún caso se autorizarán locales destinados a dormitorios o a cualquier otro uso o destino que implique aumentar la densidad habitacional del edificio. Tales construcciones no podrán sobresalir de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45°.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

7.2.4.5. PLANTA ENTREPISO:

Nivel o piso ubicado intermedio entre dos niveles o pisos consecutivos, en los que no se autorizará la extensión del uso principal de la unidad a la que pertenece y del cual depende funcionalmente; su acceso será establecido directamente desde el propio local. Su extensión alcanzará una superficie máxima equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie del local; su altura mínima será de 2,40 m en tanto que la altura mínima de la parte del local situado inmediatamente por debajo del entrepiso también será de 2,40 m.

7.2.5. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES:

7.2.5.1. COTA DEL PREDIO:

Es la cota que se determina para el punto medio de la Línea Municipal correspondiente al frente de la parcela, obtenida a partir de la cota del borde superior del cordón de vereda en el punto ubicado sobre la perpendicular que pasa por el punto medio antes definido, más el suplemento que resulta de asignarle a la construcción de la vereda la pendiente establecida en esta Ordenanza. En el caso que el cordón de vereda sea inexistente, o resultare inabordable la determinación de la cota de referencia, o fuere menester su modificación por causa justificable, la Municipalidad procederá a otorgar el Nivel Municipal que corresponda para la determinación de la cota del predio.

7.2.5.2. ALTURA MÁXIMA DE FACHADA:

Es la altura máxima establecida en esta Ordenanza para cada calle, manzana, sector o zona que podrán alcanzar los edificios a construir, medida sobre la vertical correspondiente al punto donde se ha establecido la cota del predio, respetando los planos límites de fachadas, retiros, etc., que se dispongan. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

7.2.5.3. ALTURA MÁXIMA EN TERRENOS CON PENDIENTE:

En los terrenos con pendiente la edificación no podrá superar un plano virtual paralelo o que acompañe a la superficie natural del terreno, pasante por el punto de altura máxima establecido en el Artículo 7.2.5.2. de esta Ordenanza. En estos casos la edificación deberá proyectarse en forma escalonada desde el nivel de la Planta Baja, tanto sea en el sentido transversal como longitudinal o paralelo a la calle, con desniveles entre los pisos de cada bloque o escalón que no supere 1,50 m de altura.

7.2.5.4. ALTURA DE CUMBRERAS EN TECHOS INCLINADOS:

En los edificios cuyos proyectos incluyan techos inclinados, la cota de la cumbrera más alta no podrá sobrepasar en ningún caso la altura de 2,00 m por encima de la altura máxima de fachada establecida en el Artículo 7.2.5.2. teniendo en consideración para los terrenos inclinados lo establecido en el Artículo 7.2.5.3. Solamente podrán sobrepasarse las alturas máximas establecidas con la construcción de tanques de agua de reserva, chimeneas de hogares y/o de ventilación, cajas de ascensores y/o de escaleras, barandas de protección transparentes, antenas u otros elementos similares.



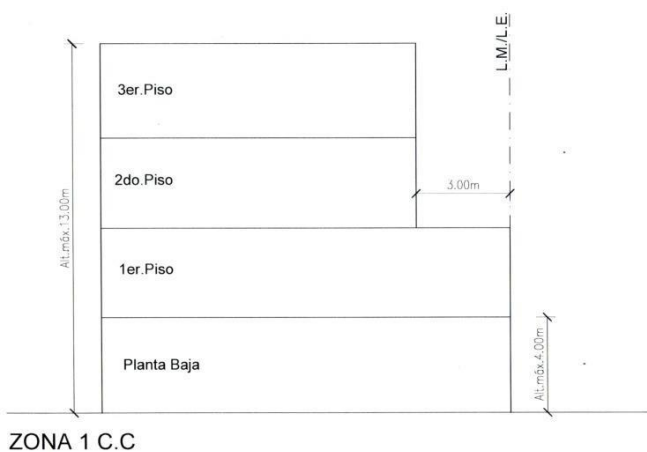
Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

7.2.5.5. ALTURA MÁXIMA POR ZONA:

- ❖ En esquinas deberá optar por el retiro en las plantas superiores en alguna de las dos calles a determinar.

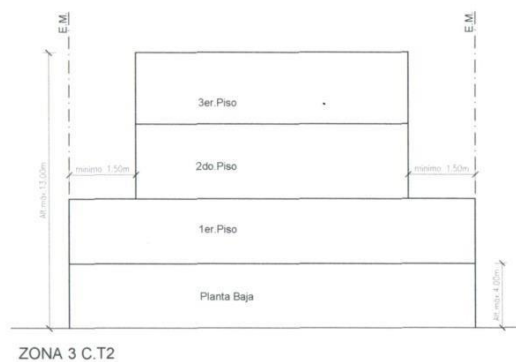
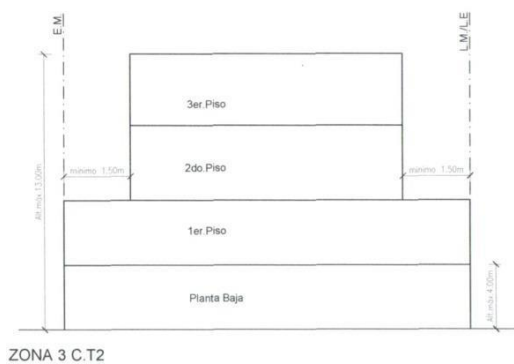
ZONA 1 C.C y EXCEPTO CALLE PATRIA ENTRE SAN LORENZO Y JUJUY:

Altura máxima = P.B. + 3 plantas. s/gráfico



ZONA 3 C.T.2

Altura máxima = P.B. + 3 plantas.

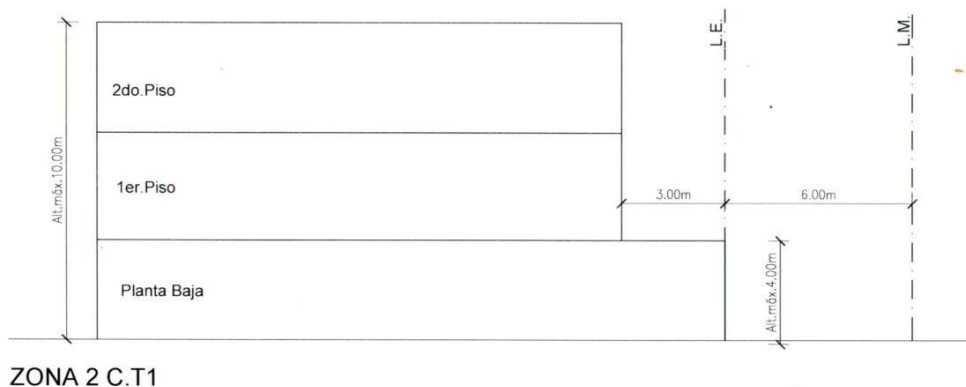


ZONA 2 C.T.1 y Z5 C.C.R:



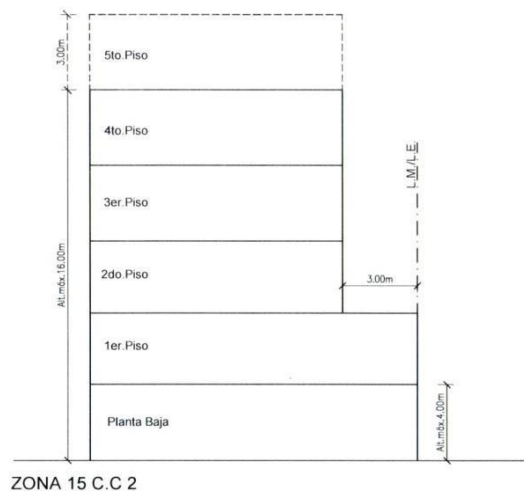
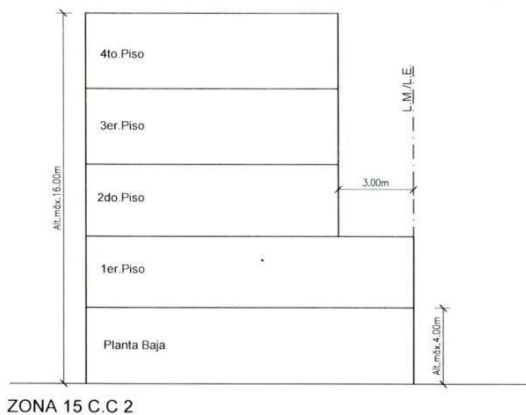
Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Altura máxima = P. Baja + 2 plantas, no debiendo superar la altura máxima de 10,00 m.



ZONA 15 C.C 2

Altura máxima = P.B. + 4 plantas. (gráfico der. OPCIONAL mejoramiento en servicios P.B. + 5 plantas)

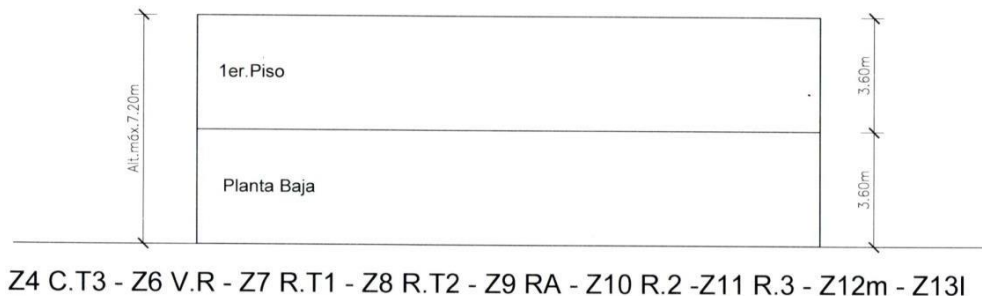


ZONAS: ZONA 4 C.T.3; Z5 C.C.R.; Z6 V.R.; Z7 R.T. 1; Z8 R.T.2; Z9 R.1.; Z10 R.2.; Z11 R.3, Z12 M, Z 13 I, Y
CALLE PATRIA ENTRE AV. ESPAÑA Y JUJUY:

Altura máxima = Planta Baja + una planta, no debiendo superar la altura máxima de 7,20 m.



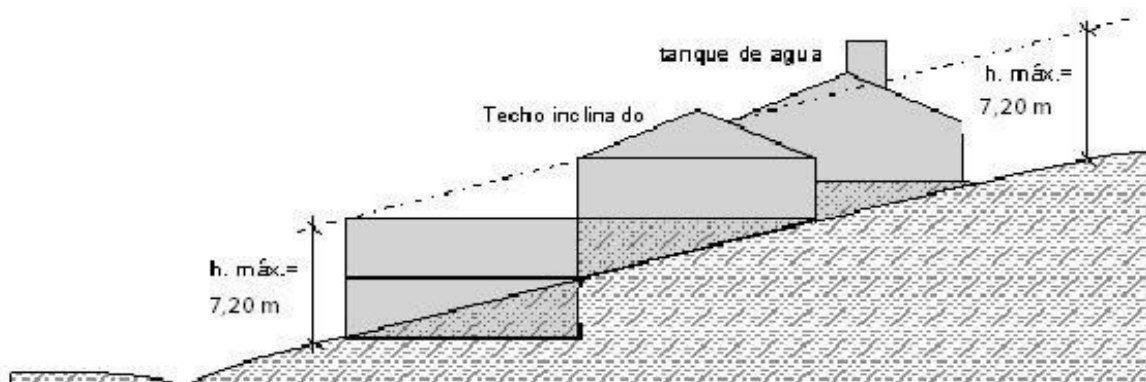
Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda



7.2.5.6. ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES SEGÚN LAS CONDICIONES TOPOGRÁFICAS:

Se tomará como máxima altura la correspondiente a P.B. y P.A. en el punto más alto de la o las veredas, manteniéndose la citada altura en toda la edificación. En los casos en que por gran desnivel del terreno diera la posibilidad de construir otro piso más que el que establece este artículo, el mismo deberá estar destinado exclusivamente a locales no habitables, haciendo constar en los planos respectivos la aclaración correspondiente.

No se podrán superar en ningún caso los 7,20 m de altura de la construcción, medidos desde el nivel natural del terreno, pudiendo sobrepasar dicha altura solamente por la instalación del tanque de agua.



7.2.6. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOCALES Y UNIDADES FUNCIONALES:

7.2.6.1. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOCALES:

Los locales que se construyan deberán respetar las dimensiones mínimas que, conforme a su destino, se establecen a continuación:

1. En unidades de vivienda individual o aislada y colectiva, de carácter permanente o temporario:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Local	Lado mínimo	Altura mínima	Superficie mínima
Baño principal	1,30 m	2,20 m	3.00 m ²
Baño secundario	1,20 m	2,20 m	2.00 m ²
Comedor-estar en tipología 1 Dº	3,00 m	2,40 m	12,00 m ²
Comedor-estar en tipología 2 Dº	3,00 m	2,40 m	15,00 m ²
Comedor-estar en tipología 3 Dº	3,00 m	2,40 m	18,00m ²
Cocina-comedor	3,00m	2,40m	9,00 m ²
Dormitorio (1)	3,00 m	2,40 m	10,00 m ²
Escaleras de entepiso (2)	0,90 m	-	-
Escaleras de servicio (2)	0,75 m	-	-
Escaleras colectivas (3)	1,20 m	-	-
Espacio para cocinar (2)	1,50 m	2,40 m	3,50 m ²
Pasillos individuales (2)	0,90 m	2,20 m	-
Pasillos colectivos (3)	1,20 m	2,40 m	-
Palier	2,00 m (4)	2,40 m	(5)

- (1) Las dimensiones consignadas no incluyen los espacios para el guardado de ropas. La dimensión del lado menor y la superficie se podrá reducir hasta un 10 % (diez por ciento) para los Dormitorios secundarios.
- (2) Pertenecientes a la unidad funcional propiamente dicha. El espacio para cocinar deberá prever la instalación de heladera.
- (3) Destinados a servir a dos o más unidades funcionales.
- (4) En la dirección de salida de la escalera.
- (5) El largo será igual al doble del ancho de la escalera a servir
- (6) Se establece una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de diferencia en las superficies mínimas establecidas



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

2. En unidades funcionales de alojamiento turístico:

- a. Las dimensiones y superficies mínimas serán las que resulten de la aplicación de la Ley Provincial de alojamiento turístico y sus reglamentaciones.

3. En locales de uso comercial:

Local	Lado mínimo	Altura mínima	Superficie mínima
Local comercial	3,00 m	2,80 m	12,00 m ² (1)
Oficina	3,50 m	2,80 m	15,00 m ² (1)
Baño individual	1,20 m	2,20 m	1,60 m ² (1)
Entrepiso propio de c/local	1,20 m	2,40 m	(2)
Escalera de entepiso	0,75 m		

(1) Se establece una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de diferencia en las superficies mínimas establecidas.

(2) Sin mínimo. Superficie máxima hasta 30 % de la superficie del local.

4. Sanitarios:

- a. Los edificios y locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los siguientes servicios de salubridad:

I. Cuando el total de personas sea menor que 5 (cinco), se dispondrá de un retrete y un lavabo.

II. Cuando el total de personas varíe de:

5 a 9 se dispondrá por sexo:	1 retrete y 1 lavabo
10 a 20 se dispondrá	
- para hombres:	1 retrete, 2 lavabos y 1 mingitorio
- para mujeres:	1 retrete y 2 lavabos
Se aumentará por cada:	
20 personas o fracción de 20:	1 retrete por sexo
10 personas o fracción de 10:	1 lavabo por sexo
10 hombres o fracción de 10:	1 mingitorio

El primer baño será adaptado para discapacitados EN TODOS LOS CASOS.

- b. Los edificios dependientes de la Municipalidad, estaciones, salas de exposiciones, museos, restaurantes, parrillas, comedores, bares, café, confiterías, locales bailables contarán para los



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

usuarios, excluido el personal y obreros, considerando el cincuenta por ciento como hombres y el cincuenta por ciento como mujeres de acuerdo con lo siguiente:

Hombres:	hasta 125 personas	2 retretes y 2 lavabos
	Desde 126 y por cada 100 de más o fracción	2 mingitorios; 1 lavabo 1 retrete.
Mujeres:	hasta 125 personas	2 retretes y 2 lavabos
	Desde 126 y por cada 100 de más o fracción	1 retrete; 1 lavabo

Los locales comerciales destinados a la Gastronomía, restaurantes, parrillas, comedores, bares, café y confiterías que superen la cantidad de veinte (20) mesas, deberán contar con un baño de discapacitados para ambos sexos.

c. Teatros, cine-teatros

Para determinar los servicios de salubridad para el público, se considerará integrado por un 50 % (cincuenta por ciento) de hombres y un 50 % (cincuenta por ciento) de mujeres. Las cantidades se determinan por la Tabla:

Grupo	Sexo	Personas/local o artefactos	Retrete	Orinal	Lavabo
Público	hombres	por cada 300 ó fracción > 100	-----	-----	2
Público	hombres	por cada 200 ó fracción > 100	2	2	-----
Público	hombres	por cada 100 ó fracción > 50	-----	-----	1
Público	Mujeres	por cada 200 ó fracción > 100	2	-----	1
Empleados	hombres	por cada 30 ó fracción	1	1	1
Empleados	Mujeres	por cada 30 ó fracción	1	-----	1



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Artistas	hombres	por cada 25 ó fracción	1	1	1
Artistas	Mujeres	por cada 25 ó fracción	2	-----	1

Los Teatros, cine-teatros que superen la cantidad de 200 butacas, deberán contar con un baño de discapacitados para ambos sexos.

d. Baños para discapacitados

Consideraciones generales:

- Ancho mínimo 1,60 m.
- Largo mínimo 2,30 m.
- Piso antideslizante.
- La silla de ruedas debe poder rotar en 360°.

Puertas:

- 80 cm como mínimo
- que abran hacia afuera
- corredizas
- con cerradura que se pueda abrir desde afuera.

Timbre: para llamar en caso de emergencia.

Pasamanos o barandas: requerimientos mínimos: horizontal en un extremo, vertical en el otro y alrededor del inodoro.

Asiento: de altura 0,50 m.

Lavatorio: de altura 0,80 m, dejando un espacio debajo de éste destinado a las piernas de la persona que le permita acercarse al sanitario.

7.2.6.2. Las unidades funcionales de vivienda multifamiliar que se construyan deberán respetar las superficies mínimas que se establecen en el siguiente cuadro:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Unidad funcional	Superficie mínima
Vivienda tipología mono-ambiente	35m2
Vivienda tipología 1 dormitorio	40 m2
Vivienda tipología 2 dormitorios	60m2
Vivienda tipología 3 dormitorios	80 m2

A las superficies mínimas establecidas se añadirán los espacios destinados al lavado y /o tendido de ropa, los que deberán estar protegidos visualmente desde la(s) fachada(s).

7.2.7. RETIROS:

Los edificios que se construyan en el ejido municipal están obligados a respetar los retiros mínimos que, por los conceptos que se definen a continuación, se fijan en dimensiones, superficies y demás características en el artículo de la presente Ordenanza.

1. De la Línea Municipal en Planta Baja:

En aquellas arterias, manzanas y/o zonas en las que se especifiquen retiros de la Línea Municipal, el espacio comprendido entre ésta y la Línea de Edificación que se establezca será denominado “espacio verde” y destinado a la formación de jardines privados, en los cuales se podrán instalar solados de césped o gramilla, especies arbóreas florales, piezas artísticas u ornamentales, etc., y no podrá ser ocupado ni cubierto con construcción alguna, salvo por las salientes de balcones, aleros o cornisas que no superen los sesenta centímetros (60 cm)

2. De la Línea Municipal en pisos altos:

En aquellas arterias, manzanas y/o zonas en las que se especifiquen retiros de la Línea Municipal para los pisos altos ubicados por encima del nivel de Planta Alta o Primer piso, el espacio aéreo comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación que se establezca será destinado a la formación de un volumen de aireación, ventilación y libre visualización pública de los accidentes topográficos y/o naturales y/o que se establezcan como de interés turístico y/o paisajístico.

3. De los ejes medianeros.

En aquellas arterias, manzanas y/o zonas en las que se especifiquen retiros de los ejes medianeros, se determinará una superficie de ancho igual al retiro establecido y de una longitud comprendida entre la línea de edificación al frente y la línea divisoria del contra frente, la que no podrá ser ocupada ni cubierta con construcción alguna en toda su extensión. En ella sólo se podrán efectuar:

- Construcciones correspondientes al nivel de planta subsuelo.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

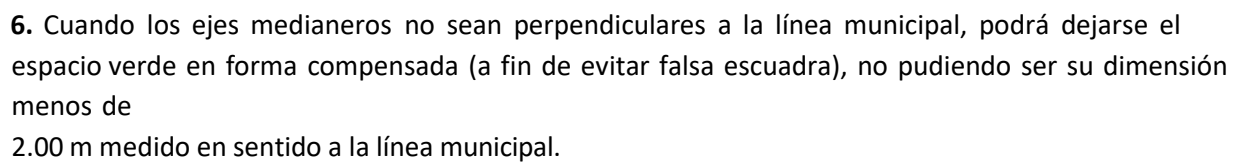
- Casillas de iluminación y/o columnas de ventilación de locales de planta subsuelo, siempre que las mismas no sobresalgan de un plano de 1,00 m y 1,80 m, respectivamente, por encima del nivel natural del terreno.
- Cisternas, cámaras de inspección, conducciones de efluentes cloacales, de agua, electricidad, teléfono, gas natural, etc. que no sobresalgan de un plano ubicado a 1,00 m por encima de la superficie natural del terreno, siempre y cuando tales obras cumplan con las reglamentaciones pertinentes sobre seguridad, salubridad, emanaciones y/o daño a las propiedades colindantes próximas.
- Gabinetes reglamentarios para cilindros y/o garrafas de gas envasado, asadores del tipo parrilla con conductos de humo de conformidad con las disposiciones vigentes, armarios para la guarda de herramientas de jardinería u otros elementos afines, de no más de 0,80 m de profundidad y 1,50 m de altura máxima.
- Pérgolas transparentes y/o de soporte de plantas del tipo enredaderas, glorietas, etc., de no más de 5 m² de superficie y 2 m de alto, destinadas a la formación de espacios de recreación y que no impliquen la constitución de superficies de ocupación virtual con fines de depósito, guardacoches, quinchos, etc. o para el desarrollo de cualquier otra actividad humana no relacionada con el uso dominante de la parcela.

4. De Línea de contra frente.

En aquellas arterias, manzanas y/o zonas en las que se especifiquen retiros de la Línea de contra frente, quedará establecida automáticamente la Línea de Fondo o sea la traza del plano vertical a la que podrá llegar como máximo la construcción que se desarrolle en la parcela en el sentido antero-posterior. En el espacio comprendido entre la Línea de Fondo y la Línea del contra frente se podrán efectuar las mismas obras descriptas en el artículo 7.2.7.3.

5. Para los casos de edificación en lotes ubicados en esquina y sujetos a retiro obligatorio para Espacio Verde en todos sus frentes, se cumplirán las siguientes disposiciones:

- ✓ La Línea de edificación (L.E) en todos sus frentes se ubicará a una distancia no menor de 1,20m respecto de la Línea Municipal (L.M) y de la Línea de Ochava reglamentaria, salvo lo dispuesto en el siguiente ítem.
- ✓ Adyacente a cada Eje Medianero se ampliará el retiro a un espacio de terreno que tendrá una profundidad de retiro según lo previsto para la zona a la que pertenezca el lote a partir de la Línea Municipal y de un ancho mínimo de 3,00m a partir de cada Eje Medianero.





7.2.8. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES:

Los locales cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos.

7.2.8.1. CERRAMIENTOS DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

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 aquellas aberturas sean abribles, 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.

7.2.8.2. ILUMINACIÓN:

7.2.8.2.1. TIPOS DE ILUMINACIÓN:

a) Iluminación lateral

Es 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

Es 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.

7.2.8.2.2. FORMAS DE ILUMINACIÓN:

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

7.2.8.2.3. ILUMINACIÓN DIRECTA DEL EXTERIOR:

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 2,00 (dos) metros y hasta 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

$$I = S \times 1,20 / 10$$

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:

$$I = S \times 1,40 / 10$$

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

7.2.8.2.4. ILUMINACIÓN A TRAVÉS DE PARTE CUBIERTA:

Se deberá cumplir con la condición:

$$I = S + S1/10$$

Dicha condición deberá ajustarse de la misma manera que se establece en apartados a, b, c, para las distintas alturas de ubicación del alféizar.

7.2.8.3. VENTILACIÓN:

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

7.2.8.3.1. VENTILACIÓN DIRECTA:

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 piso del 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.

7.2.8.3.1.1. CÁLCULO DEL VANO DE VENTILACIÓN:

$$V = 1/2 \text{ de } I$$



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

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

7.2.8.3.2. POR CONDUCTOS:

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 $1/400$ de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a $0,03 \text{ m}^2$ (cero coma cero tres metros cuadrados). La relación mínima entre el lado menor y mayor deberá ser de $1/3$ (un tercio).

En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los $0,20 \text{ m}^2$ (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 de 2 centímetros por metro.

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 m (cero con cincuenta 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 m (uno con cincuenta metros) de la línea medianera más próxima.

7.2.8.3.3. VENTILACIÓN MECÁNICA:

La ventilación mecánica debe asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale, de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso.

La ventilación mecánica debe ser complementada con otra natural mediante vanos, claraboyas o conductos que la reemplace (y que deben quedar en condiciones de usarse) cuando, por causas fortuitas, el mecanismo no funcione normalmente.

Cuando se utilice vano o claraboya para la ventilación complementaria, la superficie requerida será el 50 % de la que se establece en "Iluminación y ventilación de locales de tercera categoría", a que puede obtenerse por patio de segunda categoría.

Cuando se utilice conductos, éstos responderán a las condiciones establecidas en "Ventilación de sótanos y depósitos, por conductos".

La velocidad mínima del aire será de $0,20 \text{ m/seg}$, no obstante puede ser modificada en cada caso conforme a la temperatura del fluido hasta establecer el equilibrio necesario que debe existir entre la



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

velocidad y la temperatura para obtener un ambiente confortable. En los locales de trabajo, la velocidad del aire se ajustará a los siguientes límites:

- De 0,15 m/seg a 1,00 m/seg para trabajos sedentarios;
- De 1,00 m/seg a 1,75 m/seg para trabajos semiactivos;
- De 1,75 m/seg a 5,00 m/seg para trabajos activos.

7.2.8.4. CLASIFICACIÓN DE LOCALES:

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no las que arbitrariamente puedan ser consignada en los planos, la oficina competente puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio. Asimismo, podrán ser rechazados los proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura. A los efectos de este Código, los locales se clasifican como sigue:

- a) Los locales de primera categoría: comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, living, oficinas, salas, salas para juego infantiles y bibliotecas.
En todos los casos los dormitorios únicamente se tipificarán como locales de 1ª categoría, aún en aquellos dormitorios cuya capacidad permita disponer solamente una cama de una plaza.
- b) Los locales de segunda categoría: antecomedores, cocinas, baños de vivienda unifamiliar, cuartos de planchar, habitaciones de servicio (no habilita este rubro incluir dormitorios de ningún tipo) y lavaderos privados.
- c) Locales de tercera categoría: antecocinas, baños de locales comerciales, hotelería y viviendas colectivas, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, cocinas comerciales, garajes, guardarropas colectivos y retretes. Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m², o integren departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 35 m².
- d) Locales de cuarta categoría: bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

7.2.8.4.1. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 1ª Y 2ª CATEGORÍA:

- a) Todos los locales de 1ª y 2ª categoría recibirán luz del día y ventilación del espacio urbano o patio en planta baja, cuyas dimensiones serán las mínimas reglamentarias (Artículo 7.2.8.2.3 y Artículo 7.2.8.3.1.)
- b) Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alféizar del vano no podrá estar a menos de 2 m sobre el nivel de la vereda. En estos casos deberá incrementarse en un 30 % la superficie mínima de ventanas que resulte de la aplicación del coeficiente correspondiente.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- c) Cuando el vano de iluminación y ventilación dé a una galería, éste no podrá tener cuerpos salientes a un nivel inferior al del dintel de dicho vano, la profundidad de tal galería se determinará como sigue:

1.- Si da a la vía pública, al centro de manzana o a patios de por lo menos el doble de la superficie reglamentaria, será:

$$A \leq 4/5 H$$

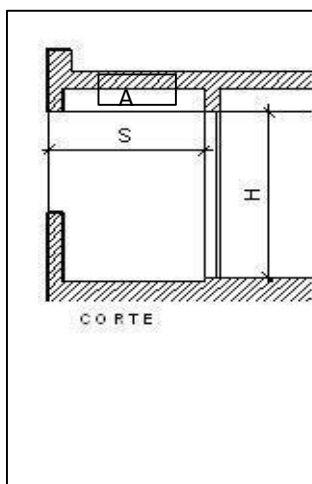
2.- Si da a patio reglamentario, será:

$$A \leq 2/3 H$$

3.- En ambos casos se respetarán los esquemas A y B.

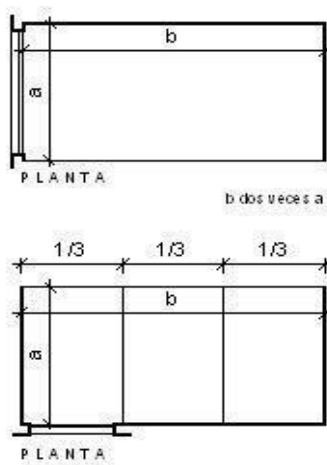
ESQUEMA A

Locales de 1º y 2º clase que den a galerías



ESQUEMA B

Iluminación y ventilación de locales de 1º y 2º clase que sean profundos



- d) Solamente en locales de segunda categoría se permitirá la ventilación por diferencia de niveles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: (ver esquema C).
- 1.- El vano debe estar situado dentro del tercio superior de altura del local.
 - 2.- Deberá tener, en todos los casos, una altura no menor a los 0,75 m.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

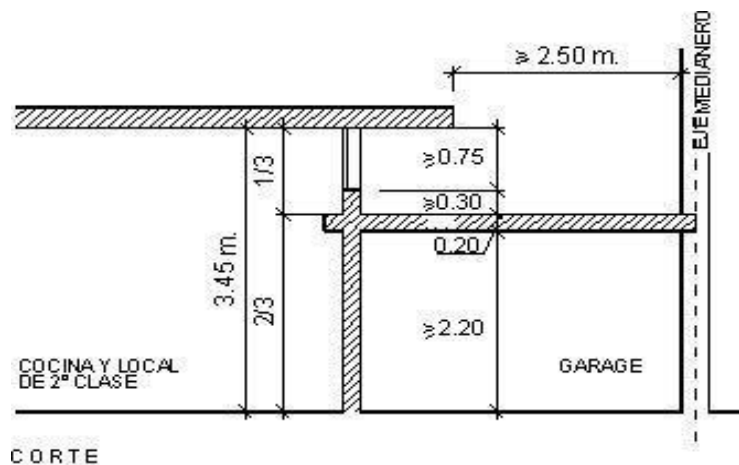
3.- Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará, por lo menos, 0,30 m del techo o del solado del patio.

4.- El área mínima de iluminación requerida se incrementará en 50 % con respecto de la exigida en el inciso b).

Para cualquier tipo de locales y en especial para los que poseen lugares de trabajo, los coeficientes a aplicar en cada caso, deberán satisfacer las condiciones que se desprendan del presente estudio.

ESQUEMA C

Ventilación de locales de 2ª categoría por diferencia de niveles.



7.2.8.4.2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 3ª CATEGORÍA:

a) Baños de locales comerciales, hotelería y vivienda colectiva, toilette, mingitorio: no requieren en general recibir luz de día por patio, esta ventilación puede reemplazarse por conductos. Cuando las antecocinas, baños, espacios para cocinar, y retretes den sobre la vía pública, el alféizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2 m sobre el nivel de la vereda.

En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos.

Los locales de 3ª clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,5 m² y dispondrán de ventilación regulable.

b) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical.

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del 1/5 superior a la altura a que corresponda el local. Los conductos rematarán por lo menos a 1m sobre el techo y a 2 m en caso de tratarse de azoteas con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Si los conductos de ventilación tienen sistemas de regulación, al estar abiertos, dejarán libre una sección igual a la del conducto correspondiente.

Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mismos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación.

Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

Para antecocinas, cuartos de ropero, despensas..... 0,010 m²

Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarropas colectivos y retretes. 0,015 m²

Para cuartos de máquinas, garajes (por cada 25 m² o fracción). 0,025 m²

En las cocinas y espacios para cocinar se colocarán, sobre el artefacto de cocina, campanas conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 0,01 m².

7.2.8.4.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 4ª CATEGORÍA:

Los locales de 4ª categoría, bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales de depósitos o industrias y comercios con zonas de trabajo, deberán contar con las áreas de iluminación y ventilación que a continuación se detallan:

Casos de ventanamientos a patios, centro de manzanas o calle, colocados con un antepecho de 1 m sobre el piso y aproximadamente centro de pared (1/2 de su longitud), se aplicará el coeficiente 1/10 para iluminación correspondiente y en lo que respecta a ventilación, la tercera parte abrible de lo que resulte área mínima de iluminación.

Casos de ventanamientos junto al cielorraso por claraboyas totalmente traslúcidas.

En este caso el coeficiente a aplicar será el 1/8 de la superficie del local para iluminación y la 1/3 parte de la superficie resultante, para ventilación, aclarando que las áreas obtenidas serán debidamente repartidas de manera tal que el local se encuentre bien dotado en lo que a iluminación y ventilación se refiere.

Se deberá respetar las siguientes especificaciones:

- 1.- Altura mínima de ventana 0,75 m, medido desde el antepecho que no deberá ser inferior a 0,20 m.
- 2.- Sin excepción, las aberturas deberán dar a patio o aire y luz, cuyas dimensiones mínimas respeten las fijadas, por este Código, para iluminar y ventilar ambientes de 1ª y 2ª categoría.

7.2.8.4.4. VENTILACIÓN COCINAS COMERCIALES POR CONDUCTO:

Un espacio para cocinar debe contar, en cualquier caso, sobre el artefacto “cocina” con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores) hacia la entrada de un conducto, que servirá a un solo local y que satisfará las siguientes características:

1. El conducto rematará en la azotea o techo.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

2. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.01 m^2 , lado no menor de 0.10 m uniforme en toda su altura: realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto será vertical.
3. La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre, de área no inferior a la del conducto y estará ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.
4. El tramo rematará a 1 m sobre el techo y a 2 m en caso de tratarse de azoteas con acceso. Su boca tendrá la misma sección que la del conducto y permanecerá constantemente abierta.

7.2.8.4.5. VENTILACION DE SÓTANOS Y DEPÓSITOS POR CONDUCTO:

Los locales ubicados en los sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón que por cada 25.00 m^2 de superficie la sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0.0150 m^2 y lado no inferior a 0.10 m . estos conductos pueden rematar en un patio auxiliar o bien en la azotea.

7.2.8.5. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

7.2.8.5.1 CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS:

Los patios se clasifican en:

- a) Patios de primera categoría
- b) Patios de segunda categoría

7.2.8.5.2 PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA:

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

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.

En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando la altura mayor 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 $D = 1/3 H$. Nunca D será un valor inferior a $3,00$ (tres) metros, cuando el valor de D supere los $15,00$ (quince) metros.

7.2.8.5.3 PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA:

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.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

7.3. CABAÑAS

7.3.1. DEFINICIONES:

a) CABAÑAS:

Se denominará genéricamente como cabañas a aquellas unidades de vivienda de habitación no permanente, con características arquitectónicas típicas relacionadas en su materialidad con el entorno natural, que se destinen al servicio de alojamiento turístico.

b) COMPLEJO TURÍSTICO DE CABAÑAS:

A los efectos de la aplicación, se denomina Complejo de cabañas a aquellos establecimientos de explotación y administración centralizada que contando con un mínimo de 4 (cuatro) unidades locativas definidas como “cabañas”, puedan habilitarse para brindar servicio de alojamiento. Para la Zona 7, RT1, el mínimo será de 6 (seis) unidades locativas.

7.3. 2. REQUISITOS EDILICIOS:

7.3. 2.1. ZONAS APTAS:

Los Complejos Turísticos de Cabañas podrán habilitarse en todo el territorio de la Ciudad de La Falda, a excepción de las siguientes Áreas Urbanas: Z1, CC1 y Z13 I.

7.3. 2.2. SUPERFICIES:

7.3. 2.2.1. SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO:

El terreno para construir el conjunto con sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes no podrá ser menor a 2500 m².

7.3. 2.2.2. SUPERFICIE CUBIERTA:

La superficie del suelo ocupada máxima (FOS) no excederá el 15% del total de la parcela, el Factor de ocupación total (FOT) no debe superar el 50% siempre y cuando no supere los parámetros de ocupación de suelo para cada zona, considerando dentro de aquella todas las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios (Administración, depósitos, lavaderos) como así también viviendas de propietarios o encargados y edificios complementarios.

En el caso de superar en porcentaje a lo establecido por el parámetro de ocupación de suelo para cada zona, el FOS y FOT serán determinados por éste.

7.3. 2.2.3. SUPERFICIE TOTAL LIBRE ÚTIL POR CANTIDAD DE PERSONAS:

Deberán considerarse a los distintos ambientes habitables (locales de primera clase) de la cabaña contando las superficies que ocupan los muros exteriores, interiores, exceptuando la superficie de la cochera.

-Para (tres) 3 personas un mínimo de..... 42,00 m²



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

-Para (cuatro) 4 personas un mínimo de. 50,00 m²

-Para (cinco) 5 personas un mínimo de..... 58,00 m²

-Para (seis) 6 personas un mínimo de.....68,00 m²

-Para (siete) 7 personas un mínimo de.....75,00 m²

Se establece en (siete) 7 el máximo de plazas por unidad de cabaña.

7.3. 2.3. SEPARACIÓN ENTRE CABAÑAS Y RETIRO OBLIGATORIO:

Las cabañas deberán estar construidas por unidades individuales por lo menos en un 66% del total. Se admitirá el 34% restante en agrupamientos de hasta (dos) 2 unidades.

La distancia mínima entre cualquier punto de una unidad de cabañas o agrupamiento de 2 o sus dependencias complementarias, excluyendo las piscinas y cualquier punto de otra, no será inferior a (8) ocho (8) metros

Esta distancia deberá respetarse también contra cualquier punto de las dependencias de servicios o vivienda del propietario o encargado.

El retiro mínimo obligatorio será de seis (6) metros desde la Línea Municipal de Edificación (L.M.E.) por el frente y de 3 (tres) m desde medianeras y fondo.

7.3.3. DIMENSIONES DE LOS AMBIENTES Y REQUISITOS MÍNIMOS GENERALES:

7.3.3.1. DORMITORIOS:

Para el caso en particular de estos ambientes deberán tenerse en cuenta las siguientes superficies mínimas:

DOBLE. 10 M²

TRIPLE. 13 M²

CUÁDRUPLE. 18M²

Lado mínimo de las habitaciones: 3,00 m

La capacidad máxima de los ambientes destinados a dormitorio será de 4 (cuatro) plazas, debiendo consignarse en los planos de obra la capacidad adoptada conforme a la escala establecida.

7.3.3.2. BAÑOS:

Estarán equipados con: lavatorio – bidé – ducha – (estos tres artefactos con agua fría/caliente mezclables) e inodoro.

SUPERFICIE MÍNIMA DEL RECINTO3,50 m²

LADO MÍNIMO.1,30 m²

7.3.3.3. ESTAR – COMEDOR:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

La superficie mínima total será de 12 (doce) m².

7.3.3.4. COCINA:

El espacio destinado a cocina deberá ser de cinco (5) m² como mínimo y disponer de mesada con pileta de lavar con agua fría y caliente. En caso de un ambiente único constituido por cocina-comedor-estar la superficie mínima será de 15 m².

7.3.3.5. PASILLO:

El ancho mínimo de los corredores de paso será de 0,80 cm (ochenta centímetros).

7.3.3.6. OTRAS DISPOSICIONES:

- a. No se permitirá patios internos como medios de iluminación y ventilación.
- b. Los cerramientos de patios privados de cada unidad de cabañas sólo podrán estar constituidos por cercos vivos.
- c. Las cabañas podrán resolverse en no más de dos plantas considerándose en tal caso una planta baja y otra planta alta.
- d. No serán permitidas escaleras con pendientes superiores al 100% (cien por ciento) cuando éstas vinculen locales habitables de las cabañas.

7.3.4. INSTALACIONES Y SERVICIOS:

7.3.4.1. - El tipo de iluminación deberá ser eléctrica. La instalación deberá ser embutida, pero en ambos casos los conductores irán encamisados en caños metálicos o de polietileno aptos para uso eléctrico, según normas vigentes.

Cada cabaña contará con protección eléctrica constituida por interruptor termo magnético y disyuntor diferencial de capacidad, acorde a la carga prevista.

7.3.4.2. - Cada unidad locativa deberá contar con servicios de provisión de agua potable para consumo humano y de desagües cloacales, debiendo evitarse en todos los casos en que no existan redes domiciliarias, que se contamine la fuente de aprovisionamiento de agua potable. Los sistemas alternativos de provisión de ambos servicios deberán ser aprobados por la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas.

La provisión de agua potable deberá asegurarse con una cisterna y tanque de reserva con capacidad determinada por el número total de plazas a habitar.

Las instalaciones (cañerías, ventilaciones, reguladores etc.) de gas natural y GLP deberán cumplir con las normativas de Energas o Ente que la reemplace.

7.3.4.3. - Las Cabañas deberán contar con calefacción adecuada al volumen de los ambientes a calefaccionar. Deberá abarcar todos los ambientes y tener los dispositivos de seguridad de acuerdo a las normas vigentes.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Asimismo, para la época estival, cada Cabaña deberá poseer circulación de aire forzado, ventiladores o aire acondicionado. Podrán aceptarse ventiladores transportables siempre que formen parte de la dotación permanente de la unidad.

7.3.4.4. - Cada Cabaña deberá estar dotada de un artefacto para luz de emergencia de encendido automático por corte de energía.

7.3.4.5. - Cada cabaña deberá tener un equipo extintor contra incendios, debiendo el personal conocer su manejo.

7.3.4.6. - Cada Cabaña podrá ser provista de un tendedero visualmente disimulado; en su defecto deberá preverse un lugar colectivo de secado de ropa.

7.3.5. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ÁREAS DE SERVICIOS:

7.3.5.1. RECEPCIÓN Y PORTERÍA:

Cuando el complejo sea de 6 o más cabañas será obligatorio disponer de un local apto para recepción y/o Conserjería y/o Administración, dotado de sanitarios para el público, con una superficie no menor a 15.00 (quince) m².

Dicho local podrá estar integrado o anexo a otro edificio perteneciente al complejo aunque en este caso deberá mantenerse su independencia funcional con los otros usos desarrollados en el mismo.

7.3.5.2. ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO:

Los caminos o senderos interiores del Complejo que se destinen a la circulación vehicular deberán tener su traza perfectamente definida, ser de ancho no menor a los 3,00 (tres) metros, y no observar en lo posible, pendientes superiores al 35% (treinta y cinco por ciento). Dichos caminos vehiculares no deberán interferir con las áreas recreativas comunes de aquél.

Todos los caminos o senderos interiores deberán mantener su transitabilidad permanentemente, mediante tratamiento adecuado (engranzando, enripiado, etc.) de su superficie, al igual que los espacios de estacionamiento previstos.

Las áreas de estacionamiento dentro del conjunto se dimensionarán a razón de un módulo de 12,00 (doce) m² por vehículo, y de al menos 1 (uno) vehículo por cabaña, sin perjuicio de poder disponer el agrupamiento de los módulos requeridos en los sectores adecuados a tal fin, de considerarse conveniente.

7.3.6. HABILITACIÓN:

A efectos de poder disponerse su habilitación comercial por el organismo municipal competente, los Complejos de Turísticos deberán contar con un mínimo de 4 (cuatro) Cabañas terminadas, esto es con certificado Final de Obra, conforme lo establecido al respecto en el Código de Edificación vigente. Asimismo será exigible que las áreas de servicio, circulación y recreación requeridas para cada categoría también se encuentren terminadas.



7.4. VIVIENDAS PREFABRICADAS, INDUSTRIALIZADAS O DE MATERIALES NO TRADICIONALES

Los sistemas constructivos a usarse en el ejido municipal, deberán contar con el certificado de aptitud técnica expedido por la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Nación.

7.4.1. AISLACIÓN TÉRMICA:

Los cerramientos exteriores deberán cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a Normas de Transmitancia y Condensación – IRAM referidas a Acondicionamiento Térmico de Edificios Normas IRAM N° 11.601 – 11.603 – 11.604 y 11.605.

7.4.2. AISLACIÓN HÍDRICA:

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto a la aislación hídrica, debiendo cumplir 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.

7.4.3. AISLACIÓN ACÚSTICA:

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

7.4.4. ESTRUCTURA:

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.

7.4.5. TRAMITACIÓN PARA APROBACIÓN DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES:

Todo pedido de autorización de aprobación de sistemas constructivos no tradicionales, deberá sujetarse a las presentes disposiciones:

7.4.5.1. Con la correspondiente solicitud deberá presentarse:

- a) Memoria descriptiva general del sistema.
- b) Antecedentes del sistema: certificado de aptitud técnica de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documentación gráfica y/o escrita del sistema ya vigente o experimentado en otros lugares.
- c) Documentación gráfica integrada por planos generales de plantas, cortes y fachadas (escala mínima 1:50), planos de estructura y cálculo, planilla detallada de locales, detalles a escala adecuada, debidamente acotados y especificados, de los elementos estructurales, de cierres y de tabiquería, interior y de cubierta, detalle de uniones o anclajes. Especificaciones y detalles de los elementos aislantes acústicos, térmicos e hidráulicos, demostrabilidad del cumplimiento de los índices de conductibilidad hídrica, térmica y acústica establecidos en los incisos 7.4.1, 7.4.2 y 7.4.3. Detalle de



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

impermeabilización en locales sanitarios. Planos generales y de detalles de carpintería, electricidad, gas, obras sanitarias, detalle de las canalizaciones. Tratamiento y terminación, en especial de las superficies exteriores con especificación de las tareas periódicas de mantenimiento.

d) Descripción detallada del proceso de fabricación, armado o ejecución.

7.5. SALAS, LOCALES O ESTABLECIMIENTOS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

7.5.1. CONDICIONES:

Se adecuará a lo establecido por la Ley Nacional de Higiene y Seguridad.

El ancho de diseño de las puertas será la luz libre de paso, descontando el espesor de marcos, y de las mismas hojas una vez abiertas.

a) Las puertas de ingreso al local serán con apertura hacia afuera y deberán estar señalizadas en su parte interior con carteles con iluminación artificial y de emergencia, como de pinturas foto luminiscentes.

Las puertas de ingreso no podrán invadir la vía pública durante su apertura, ni reducir el ancho mínimo exigido por cuestiones estructurales. Las puertas de vidrio en accesos principales deberán ser de cristal templado o vidrio inastillable, con espesor adecuado a sus dimensiones.

Tanto las puertas de ingreso y egreso normales como las de emergencia deberán incluir barral antipánico, no deberán estar bloqueadas por ningún tipo de valla, contenedor, etc., y contar con pasos adecuados y expeditos. Las puertas de ingreso y egreso a la sala, local o establecimiento deberán estar señalizadas desde el interior con carteles con iluminación artificial y de emergencia que indique "SALIDA".

En las puertas de ingreso, en caso de contar con desniveles, escaleras o escalones en el trayecto que va de la vía pública al espacio principal, espacios secundarios y zonas accesorias, deberán ser complementados por rampas con una pendiente máxima del 20% o por medios mecánicos de elevación que permitan la accesibilidad de público con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, e igualmente deberán disponerse tales elementos en el acceso a sanitarios. En todos los casos deberán contar con iluminación.

b) Toda baranda que dé al vacío, tal como (balcones, pasillos, etc.), donde haya permanencia de público, deberá ser de 1,20 metros de alto, como mínimo y cumplir con las normas de seguridad que se establezca por reglamentación.

c) Las escaleras para acceder a la planta alta deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. 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.
- II. El ancho de la escalera no podrá ser inferior a un (1) metro y serán ejecutadas con material incombustible.
- III. Las dimensiones de los escalones serán:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Contrahuella < 0.20m

Huella > 0.30 m

Ancho > 1.00 m

- IV. Los tramos de la escalera sin descanso no podrán salvar más de 3.00 m de altura
- V. Los descansos de la escalera serán de una dimensión tal que permita inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo.
- VI. El ancho libre de la escalera se calculará según las fórmulas de cálculo de ancho de puerta de salida con un mínimo de un (1) metro
- VII. El ancho libre de la escalera se mide entre zócalos, y si el pasamanos sobresale más de 7.5cm, se descontará del ancho libre.

d) Los locales que funcionen en planta alta y/o entresijos deberán ser consideradas en particular, debiendo la Autoridad de Aplicación exigir todas las medidas necesarias que garanticen las condiciones de seguridad. En estos casos se deberá realizar un cálculo de resistencia estructural avalado con firma de profesional competente.

- 7.5.2.** En las salas, locales o establecimientos de espectáculos públicos no se permitirán calefactores del tipo a turbina, pantallas a gas, ni estufas con garrafas. Se permitirán únicamente calefactores de tiro balanceado alimentado mediante GLP o Gas Natural. En el caso de GLP los recipientes de los mismos deben estar fuera del salón afectado a la actividad y al aire libre.
- 7.5.3.** Los materiales para insonorizar el local deberán ser porosos y de poca densidad, y los poros deberán ser profundos, comunicados y no ciegos.
- 7.5.4.** Las instalaciones sanitarias deberán estar separadas por sexos, sin conexión alguna a espacios donde se preparen alimentos o bebidas. La cantidad de instalaciones sanitarias estará acorde al número total de personas concurrentes habilitadas y deberá existir alguna con adecuación para personas con discapacidad o circunstancia discapacitante.
- 7.6.** Presentación de Planos de Seguridad e Higiene presentado por Matriculado según corresponda
- 7.7.** Presentación Certificado de Instalación eléctrica EPEC según Ley 10281 de Seguridad Eléctrica para la Provincia de Córdoba, expedido por matriculado habilitado y registrado.

ARTÍCULO 8º) INSTALACIONES

8.1. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las mismas se regirán por las normas de EPEC, según Ley 10281 de Seguridad Eléctrica para la Provincia de Córdoba.

8.2. INSTALACIONES DE GAS



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Las mismas se regirán por las normas de Enargas, o el ente que lo reemplace, que prescriben los requerimientos mínimos para la instalación de medidores, equipos individuales o colectivos de gas envasado y gas natural, prolongaciones domiciliarias, cañerías internas, instalaciones de artefactos y evacuación de productos de combustión en instalaciones domiciliarias.

8.2.1. PREVENCIONES:

Los locales para medidores de gas deben tener fácil acceso y estar bien ventilados e impermeabilizados. Los medidores no deben emplazarse en locales destinados a medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos.

Al frente de los medidores, debe quedar un espacio de 1,00m. de ancho libre para circulación, como mínimo.

8.3. INSTALACIONES SANITARIAS

La instalación del servicio domiciliario de provisión de agua es obligatoria en todo inmueble habitable que linde con calle en la cual haya sido habilitada y declarada de uso obligatorio la correspondiente cañería distribuidora.

Es también obligatoria la instalación domiciliaria para el servicio de desagüe cloacal si frente al inmueble existe, además, cañería colectora de cloacas habilitada y declarada de uso obligatorio.

Igual obligación alcanzan a los inmuebles que, aunque no sean habitables, se utilicen en actividades afines que a juicio Municipalidad de la Ciudad de La Falda requieran servicios sanitarios.

Las disposiciones del presente artículo son también aplicables:

- a) A los inmuebles que den frente a pasajes privados con salida a la calle en la cual existan cañerías habilitadas declaradas de uso obligatorio.
- b) A los inmuebles interiores que tengan servidumbre de tránsito a través de fincas con salida a calle en la cual existan cañerías habilitadas y declaradas de uso obligatorio.

8.3.1. Las fincas en las cuales sea obligatorio instalar el servicio de agua deben tener, como mínimo, una canilla surtidora en cada unidad o vivienda independiente.

Las fincas en las cuales sea obligatorio instalar los servicios de agua y de desagüe cloacal deben tener, como instalación mínima en cada vivienda o unidad de uso independiente, un recinto sanitario dotado de un inodoro, una ducha, una canilla surtidora y desagüe de piso. Además, una pileta de cocina y los albañales necesarios.

8.4. INSTALACIONES DE SANITARIAS EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS:

En caso de no existir servicio público de provisión de agua corriente, se permitirá la ejecución de pozos de agua, aljibes, cisternas, sangrías (conjuntamente con Biodigestores) debiendo ajustarse las mismas a la siguiente restricción:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

- a) **Ubicación:** No se podrán ejecutar a menos de 1,50 metros de los linderos o del edificio en sí, ni a menos de 10,00 metros de cualquier pozo negro.
- b) **Solicitud de ejecución:** Deberá presentarse un plano de ubicación, conforme a lo indicado en el punto anterior, con todas las medidas necesarias relativas a su ubicación y que no podrán variarse en la obra, sin autorización escrita Municipal.
- c) **Ejecución:** Los pozos deberán ser totalmente calzados, excepto en los tramos rocosos, con mampostería maciza de 0,15 metros de espesor por lo menos, debiendo terminar en un brocal de 0,80 metros de alto en caso de ser a cielo abierto; o cubierto con una losa de HºAº, si es cerrado.

Los aljibes serán en todos los casos, calzados con mampostería de 0,15 metros por lo menos, y estucados totalmente y llevarán igual terminación superior que el pozo de agua, las perforaciones por caños, se sobreentiende que no serán calzadas. Las cisternas serán también calzadas o estucadas como los aljibes y cerradas con tapas de HºAº, con contratapa de 0,60 metros x 0,60 metros para su limpieza.

- 8.4.1. Las fincas ubicadas en zonas de la ciudad no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas, deberán desaguar a cámara séptica y pozo absorbente, y/o biodigestor y sangría. Su ubicación deberá respetar un retiro mínimo de ejes medianeros, línea municipal de 1,50 m.

8.4.2. POZOS ABSORBENTES:

Los pozos absorbentes colectores de los desagües cloacales deberán contar en su parte superior con un anillo construido en albañilería de ladrillo de 0,30m de espesor o en HºAº de 0,10m de espesor mínimo y una altura no inferior a 1,50m, contada a partir del lugar en que acomete la cañería de entrada al pozo.

Sobre este anillo se construirá una losa de HºAº que cubra perfectamente el pozo y que supere a éste en 0,40m en todas las direcciones.

Se deberá prever una abertura o acceso para una eventual necesidad de desagote.

En caso de tratarse de terreno desmoronable o anegable de poca profundidad, deberá efectuarse una excavación troncocónica y revestirse con material que impida el desmoronamiento, preferentemente con ladrillos, los cuales serán asentados con mortero hasta una profundidad no menor del tercio del total.

En el resto del pozo, los ladrillos del revestimiento se colocarán en seco y en forma de cribas con separaciones no menores de 0,05m entre ellos.

El pozo absorbente distará no menos de 1,50m de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal y se podrá ubicar a una distancia mayor de 10,00m de esta última, siempre y cuando se coloquen bocas de inspección cada 10,00m; además, distará no menos de 10,00m. de cualquier pozo de captación de agua, propio o de predio vecino.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

8.4.3. CÁMARAS SÉPTICAS:

Será obligatoria la construcción de una cámara séptica cuando se realice un pozo absorbente.

Dicha cámara tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona, cuando no pasan de 10 los habitantes de la vivienda y con un mínimo de 750 litros.

Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad será de 200 litros por persona y de 150 litros si el número excede de 50 personas.

La altura del líquido dentro de la cámara será de 1,00m por lo menos y de 3,00m como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa, un espacio libre de 0,20m.

Las cámaras deberán llevar sobre cubierta un sistema de tapa y contratapa, de 0,60m x 0,60m como mínimo, por donde puedan efectuarse reparaciones, inspecciones o limpieza y aseguren durante el funcionamiento la correspondiente hermeticidad.

La contratapa deberá ir convenientemente sellada para evitar la fuga de gases al exterior y la entrada de oxígeno. La cubierta podrá ser removible, pero mientras esté en funcionamiento la cámara deberá estar convenientemente sellada.

Asimismo dichas cámaras no deben llevar caños de ventilación, ya que en ellas se producen procesos anaeróbicos.

La cámara séptica se construirá con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración exterior.

Se situarán en espacios abiertos, y en caso de ubicarse en el interior de los locales, se dedicarán éstos para su servicio exclusivo.

A los efectos de asegurar el funcionamiento de la cámara séptica, no se permite la descarga a la misma de los líquidos provenientes de piletas de cocina o de cualquier otra en la que se utilicen detergentes o elementos que afecten al líquido microbiano.

8.4.4. Para todas las actividades industriales (fábricas, talleres, etc.), comerciales (hoteles, restaurantes, lavaderos, etc.) y de servicios (hospitales, escuelas, clubes, colonias de vacaciones, plantas potabilizadoras y depuradoras, etc.) cuyos residuos (líquidos o sólidos) son vertidos a los cuerpos receptores finales superficiales y/o subterráneos, por parte de personas físicas o jurídicas, se regularán conforme al Decreto del Gobierno de la Provincia de Córdoba N° 415/99 y sus modificatorios (NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS), o la Norma que lo reemplace en el futuro.

8.4.5. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

8.5. LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

Los locales para instalaciones complementarias son lugares destinados a la ubicación de servicios de infraestructura de los edificios en general; los mismos deberán ser previstos por profesionales competentes en el tema, bajo fe de su firma y documentados en planos generales y/o de detalles.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

8.5.1. Cuando los medidores se instalen agrupados en baterías, el local que se destine a dicho fin, tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y cumplirá con lo siguiente:

- a) Medidores de electricidad:** Se seguirán las instrucciones emanadas de la entidad reguladora a cargo de dicho servicio.
- b) Medidores de gas:** Al igual que la electricidad, se seguirán las instrucciones emanadas de la entidad a cargo de quien se encuentre la provisión de dicho servicio.

8.5.2. DE LOS LOCALES PARA CALDERAS, COMPACTADORES DE RESIDUOS E INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE AIRE ACONDICIONADO:

Los locales para calderas, compactadores de residuos, y/o para otros aparatos térmicos o de aire climatizado y ventilación mecánica, deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Los locales no deben quedar directamente unidos por puertas o ventanas con los locales de viviendas o de utilización por los habitantes del edificio.

Se exceptúan los locales de servicios de los elementos instalados.

- b) En los locales para calderas o donde se instalen equipos que produzcan calor o utilicen combustibles, las paredes, suelos y techos deberán ser resistentes al fuego y a las altas temperaturas, igual requisito deberá cumplir los locales de servicio de dichas instalaciones.
- c) Los revoques de las paredes y techos deben estar pintados o bien contar con una adición para cerrar los poros.

Las estructuras metálicas deben protegerse con revestimientos resistentes al fuego y las puertas serán capaces de contener al fuego y abrirán hacia afuera, excepto cuando en el cuarto se almacenen combustibles.

- d) Los locales con calderas o equipos que produzcan calor, deben contar con una boca de entrada de aire fresco de igual o mayor sección que la mitad de la chimenea, debiendo quedar detrás de la caldera y a la menor altura posible del pavimento, y otra boca de salida de aire, cuya sección deberá ser como mínimo, igual al 50 % de la boca de entrada de aire, se situará inmediatamente debajo del techo y con un conducto de evacuación hasta el techo del edificio.

Cuando en los locales, se instalen equipos que no produzcan calor, se podrá colocar un solo elemento de ventilación, consistente en un vano o conducto de sección útil resultante del cálculo requerido para ventilación de locales de uso no permanente y no menor de 200 cm².

En los locales para instalaciones de aire acondicionado, debe asegurarse un mínimo de 5 renovaciones horarias de su volumen.

En todos los casos la ventilación al exterior deberá ser en forma permanente.

- e) El local deberá tener una altura mínima de 2,50m, debiendo quedar las siguientes distancias mínimas entre calderas y bordes inferior de losa:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Hasta 250.000 Kcal/h - 1,50m

Más de 250.000 y hasta 400.000 Kcal/h - 1,70m

Más de 400.000 Kcal/h - 2,30m

f) Un paso mínimo de 0,50m, alrededor del perímetro de cada aparato.

g) Los aparatos que se instalen deberán hacerse en forma tal que no produzcan trepidaciones que causen molestias al edificio o a las propiedades vecinas.

No se permitirá la instalación de tuberías o elementos que produzcan trepidaciones, sobre los muros divisorios de propiedades.

8.6. CONDUCTO DE AIRE CLIMATIZADO

Deben cumplir con las siguientes normas:

a) Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire climatizado debe construirse con materiales incombustibles.

b) Cuando el conducto se instale en salas de calderas y maquinarias, debe cubrirse con materiales aislantes e incombustibles.

c) No se permite utilizar el conducto de aire acondicionado para colocar otra clase de canalizaciones como cloacas, desagües, electricidad, respiraderos, etc.

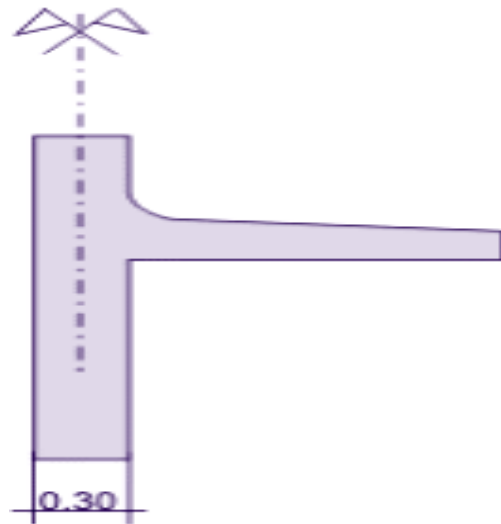
8.7. EQUIPOS ACLIMATADORES DE AIRE Y EXTRACTORES DE AIRE

Se permitirá instalar equipos aclimatadores de aire, extractores de aire y sus respectivos conductos de ventilación cuya corriente de aire expulsado dé sobre la vía pública, galerías comerciales o espacios de uso común, siempre y cuando esta corriente esté sobre el plano horizontal que pasa a una altura de 2,00m, medidos a partir de la cota de circulación peatonal.

8.8. DE LAS AGUAS PLUVIALES.

8.8.1. EDIFICIOS PRÓXIMOS A LA MEDIANERA:

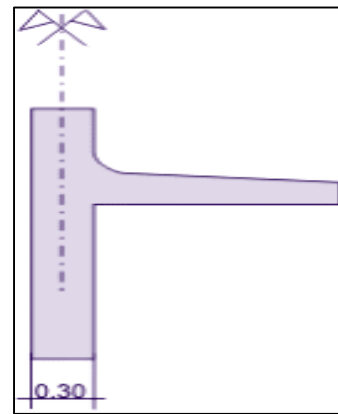
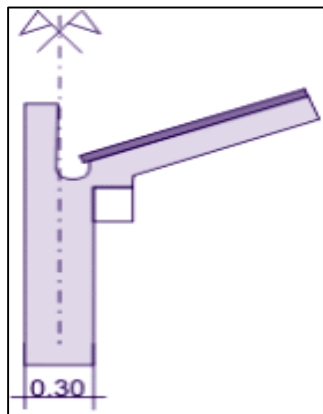
En los techos, ya sean planos o inclinados, cuyos bordes o aleros disten menos de 1.50 metros de la medianera y vuelquen el agua hacia ella, es obligatorio el desagüe, mediante caños de bajada embutidos en los muros, que eviten arrojar el agua a la medianera.



8.8.2. EDIFICIOS SOBRE MEDIANERA:

Cuando el techo tenga pendiente hacia el muro medianero, es obligatorio el uso de canaletas ejecutadas hacia adentro del eje medianero, con su bajada correspondiente en caño embutido en el muro, y capacidad de la misma suficiente para evitar el desborde.

En caso de techos planos, se suprimirá la canaleta.



8.8.3. EDIFICIOS SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL:

Los techos y aleros de estos edificios no podrán volcar el agua directamente a la calle debiendo hacerlo mediante el empleo de caños embutidos en los muros, que arrojen el agua a la calle por debajo de la vereda.

8.8.4. EDIFICIOS CON OTRA UBICACIÓN:

En los edificios no comprendidos en los tres puntos anteriores, el sistema de desagüe queda a elección del propietario, siempre que no se afecten propiedades linderas.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

8.8.5. DIÁMETRO DE LOS CAÑOS:

El diámetro de cada caño será de 0,10 m. interiormente y se colocará uno por cada 80 m². de techo a desagotar.

8.8.6. DESAGÜES DE PATIOS (ALBAÑALES):

Es obligatorio, siempre que el nivel del terreno lo permita, evacuar el agua de los patios, provenientes de las lluvias, a la calle, mediante albañales contruidos bajo la vereda con ladrillos estucados, caños de barro cocido vidriado, caños de F.C., etc. cerrados en el cordón de la vereda mediante una rejilla metálica a pivote horizontal superior, formada por barrotes verticales, cuya máxima separación será de 1,5 cm entre ellos.

8.8.7. SERVIDUMBRE DE DESAGÜE DE PATIOS:

Dado que los accidentes topográficos de la zona, crean serios problemas de desagües pluviales, las propiedades linderas están sujetas a recibir las aguas

ARTÍCULO 9º) TERRAPLENAMIENTOS, EXCAVACIONES Y DEMOLICIONES

9.1. TERRAPLENAMIENTO

El terraplenamiento se ejecutará por capas apisonadas o compactando de acuerdo a su utilización y deberá contar con muros propios de contención sobre el que se aplicará una aislación.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que no permita el estancamiento de las aguas ni que escurran a un predio lindero.

El material para el terraplén será libre de sustancias orgánicas o nocivas.

9.2. EXCAVACIONES

Las excavaciones sólo serán autorizadas mediante la presentación de los planos de proyecto correspondientes a la obra a ejecutar.

9.2.1. DESMONTES:

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado.

El nivel lo fijará la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas, la cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado.

El suelo a desmontar, se determinará, de modo que no permita el estancamiento de las aguas.

9.2.2. EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA VÍA PÚBLICA:

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública caiga en la parte excavada, antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación.

9.2.3. PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES:



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas, en lados no adyacentes a la vía pública. Además, se proveerán de medios convenientes de salida en las excavaciones.

9.2.4. DEPÓSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA:

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

9.3. DEMOLICIONES

9.3.1. PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES:

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua y otros servicios sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en forma fehaciente.

Las demoliciones deben ajustarse en forma tal que eviten por todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

El responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, tomando los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables. La Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas podrá exigir cualquier medida de precaución aun cuando no estuviera expresamente determinada en esta Ordenanza.

9.3.2. DEMOLICIONES PELIGROSAS:

En los casos que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el constructor colocará las señales necesarias y dispondrá, a cada costado de la obra, de personas que adviertan a los transeúntes.

9.3.3. PROCEDIMIENTO DE LAS DEMOLICIONES:

El procedimiento para una demolición será el siguiente:

1. Puntales de seguridad

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas no obstaculice el tránsito y distarán no menos de 1,00 metros del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

2. Lienzos o Cortinas contra el polvo



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido de la demolición. La Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta excepción no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

3. Demolición de muros medianeros

Para demoler una pared divisoria, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa red, un tabique de madera nueva, machimbrada y empapelada en toda la extensión de los locales techados y sin empapelar y sólo de 2 m de alto en los patios.

4. Aislamiento del polvo de las demoliciones

No se podrán realizar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impenetrable al polvo, en los casos en que lo considere necesario para evitar las molestias que se originan.

5. Vidriera en demoliciones

Antes de iniciarse una demolición, deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demoler.

6. Derribo de paredes, estructuras y chimeneas

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela, ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, deben colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones tales que pueda ser derribado por el empuje del viento, por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de saledizo será atado o apuntalado antes de removerlo.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas en sus empotramientos antes de ser bajadas.

La Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas puede eximir de estas precauciones en caso que no se afecte a la seguridad de las personas y de edificaciones vecinas.

7. Caída y acumulación de escombros en demoliciones

Los escombros provenientes de una demolición, deben arrojarse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 4 m.

Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

8. Riego obligatorio en demoliciones

Durante la demolición, es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

9. Zanjas y sótanos en demoliciones

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al de vereda, y que resultare de una demolición debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, caso contrario no se expedirá el Certificado de Final de Obra.

10. Conservación de muros divisorios en demoliciones

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, debe ser reparado totalmente.

11. Retiro de los materiales y limpieza de la finca lindera

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación el responsable de una demolición retirará de la propiedad lindera, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

12. Limpieza de la Vía Pública

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

ARTÍCULO 10) DE LA URBANIZACIÓN

10.1. ALCANCES

Toda urbanización o fraccionamiento de terrenos ubicada dentro del municipio, ya sea Loteo, Subdivisión, Unión, etc. deberá ser presentada ante la Municipalidad a fines de su estudio y aprobación por intermedio de la Oficina Técnica correspondiente, con arreglo a las disposiciones que se fijan en el presente capítulo.

10.1.1. PLANO OFICIAL DEL MUNICIPIO:

A los fines que corresponda se considerara como Plano Oficial del municipio al que se encuentra archivado en la Dirección General de Catastro y aprobado por el Superior Gobierno de la Provincia.

10.2. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS:

10.2.1. Las Industrias se clasificaran en:

- a) inocuas
- b) molestas
- c) nocivas o insalubres,

Las primeras podrán radicarse en cualquier zona; las segundas no se podrán ubicar en la zona céntrica ni en la residencial y las terceras, solamente se podrán ubicar en la zona Industrial.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

10.2.2. Se considerarán Industrias Inocuas: Panaderías, Fábricas de dulces, de tejidos, etc.

Se consideraran Industrias Molestas: talleres metalúrgicos, chapistas, talleres que usen martinetto, saladeros, etc.

Se consideran Industrias nocivas o Insalubres: Hornos de cal, fábricas de cal, fábricas de productos químicos, trituradoras minerales, criadores de aves, etc.

10.2.3. Las Industrias que por su ubicación no estén radicadas dentro de las zonas comprendidas en cada Ordenanza, se ajustarán a las siguientes disposiciones:

10.2.4. Las Industrias de mayor importancia cuya inversión de capital realizada sea considerable y cuyas maquinarias, técnicas o instalaciones hagan dificultoso el traslado o pudieran por ello ser gravemente afectados en sus intereses, tendrán un plazo de cinco 5 (CINCO) años para realizarlo. Las que en este caso se trasladaran antes de los DIECIOCHO (18) meses de promulgada la presente Ordenanza, tendrán una eximición de tasas Municipales, creadas o a crearse, por el termino de 5 (CINCO) años.

10.2.5. Las pequeñas Industrias clasificadas como insalubres existentes a la fecha en zonas no permitidas, dispondrán de un plazo de 18 (DIECIOCHO) meses para trasladar sus instalaciones a la zona prevista.

10.2.6. A partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza ninguna Industria radicada fuera de la zona prevista podrá ampliar sus instalaciones ni modificar sustancialmente las mismas.

10.3. ESPACIOS VERDES

10.3.1. En todo fraccionamiento de tierra dentro del radio Municipal, se destinará para espacios verdes la siguiente escala de porcentajes mínimos:

Hasta 1 (una) hectárea de la superficie de lotes.....0%

De 1 (una) Ha. a tres (3) Ha. de la superficie de lotes.....5%

De tres (3) Ha. de la superficie de lotes en adelante10%

10.3.2. Se podrá calcular como espacio verde, a los efectos del porcentaje establecido en el punto anterior, el excedente de superficies de avenidas, calles o bulevares, que se originen por tener un ancho superior a 12.00 m.

10.3.3. Las superficies destinadas a espacios serán donadas sin cargo al dominio público municipal.

10.4. APERTURA DE CALLES

10.4.1. En todo fraccionamiento el ancho mínimo de calles será de 12.00 m y su trazado y apertura se hará teniendo en cuenta la situación de las ya existentes de tal modo que aseguren un perfecto y racional enlazado con aquellas.

10.4.2. No se permitirá la apertura de calles o pasajes en amanzanamientos existentes y que den por resultados nuevas manzanas, a excepción de:

1) Cuando las nuevas manzanas resultantes tengan un lado mínimo de 60 m.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

2) Cuando el fraccionamiento propuesto responda a un plan piloto vigente en este Municipio.

10.5. PRESTACIÓN DE AGUA

El o los propietarios de las fracciones a lotear deberán presentar certificado de factibilidad de agua y tipo de prestación, otorgada por el Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe escrito de la prestataria del servicio.

10.6. AMOJONAMIENTO

10.6.1. DE LOTES:

Será obligación del interesado entregar estaqueado cada lote a los compradores y a la Municipalidad los que le correspondan.

10.6.2. DE MANZANAS:

Será obligación del loteador amojonar los esquineros de las manzanas con mojones de hormigón de sección cuadrada o redonda, cuyo diámetro o lado menor sea como mínimo de 0.10 m y largo no menor de 0.50 m.

10.6.3. DE CURVAS:

Se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes, cuando el mismo quede ubicado dentro del espacio a ocupar por la vereda y en el principio y fin de la curva.

10.6.4. DE POLIGONALES:

La poligonal de la mensura total de la fracción a lotear, deberá amojonarse de la misma forma que los esquineros de las manzanas.

10.7. ANCHOS DE CALLES, CALZADAS Y VEREDAS

10.7.1. Los anchos mínimos de calles serán de.12.00 mts.

Los anchos mínimos de calzadas serán de. 7.00 mts.

Los anchos mínimos de veredas serán de. 2.50 mts.

10.7.2. Se distribuirán los anchos correspondientes, según la escala siguiente:

a) Calle: 12.00 mts. a 13.99 mts - Calzada: 7.00 mts. - Resto: Vereda

b) Calle: 14.00 mts. a 16.99 mts. - Calzada: 9.00 mts. - Resto: Vereda

c) Calle: 17.00 mts. a 19.99 mts. – Calzada: 10.00 mts. - Resto: Vereda

d) Calle: 20.00 mts. o más – Calzada: 12.00 mts. – Resto: Vereda

ARTÍCULO 11) MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LAS OBRAS

11.1 DURANTE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

11.1.1 PROTECCIÓN AL FRENTE DE LAS OBRAS Y EN RELACIÓN A PREDIOS LINDEROS:

Antes de iniciar los trabajos de construcción de las obras es obligatoria la colocación de cerramiento (Material a utilizar chapa trapezoidal y/o sinusoidal en buen estado de conservación) 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 Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas podrá disponer se adopten medidas especiales de protección como, por ejemplo, puente para peatones, cobertizos sobre veredas, pantallas de protección, etc.

El presente Artículo es de obligación en las siguientes Zonas Z1CC, Z2CT1, Z3CT2, Z4CT3, Z5CCR, y en cualquier otra obra que la Subsecretaría de Obras Públicas y Privadas lo considere necesario por la complejidad del Proyecto y/o haya Movimientos del Suelo en el mismo.-

11.1.2 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS FRENTE A LAS OBRAS:

Deberán cumplir con las normas fijadas por Inspección General, con el objeto que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

11.1.3 PRECAUCIONES EN LAS INSTALACIONES PROVISORIAS:

En toda obra se tomarán medidas precautorias en prevención de accidentes u otros riesgos provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

11.1.4 TORRES PARA GRÚAS O MONTACARGAS:

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.

ARTÍCULO 12) DERÓGASE toda norma que se contraponga a la presente Ordenanza.



Concejo Deliberante de la Ciudad de La Falda

ARTÍCULO 13) NOTIFÍQUESE los términos de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal, a sus efectos.

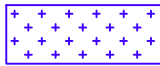
ARTÍCULO 14) DÉSE amplia difusión a la presente Ordenanza y publíquese en la página web oficial de la Municipalidad de la ciudad de La Falda.

ARTÍCULO 15) COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE al REGISTRO MUNICIPAL y ARCHÍVESE.

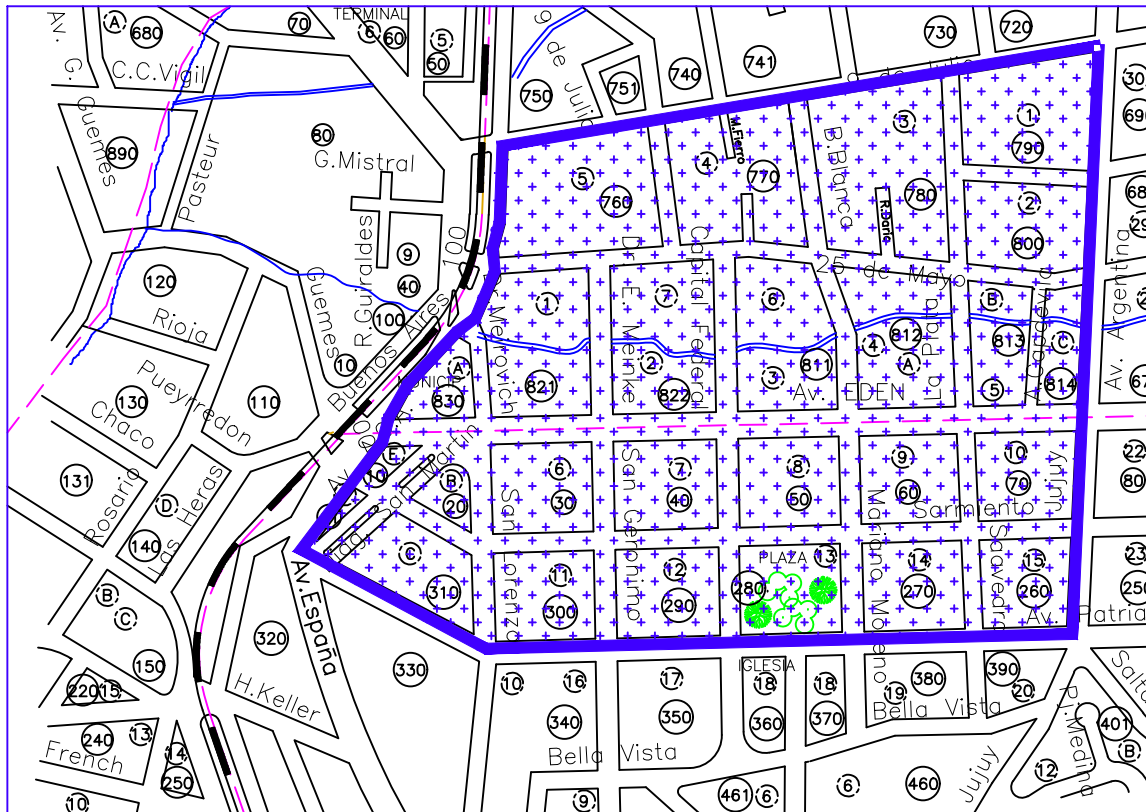
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LA FALDA, EN SESIÓN ORDINARIA, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

PLANO ANEXO I

Z.1CC1

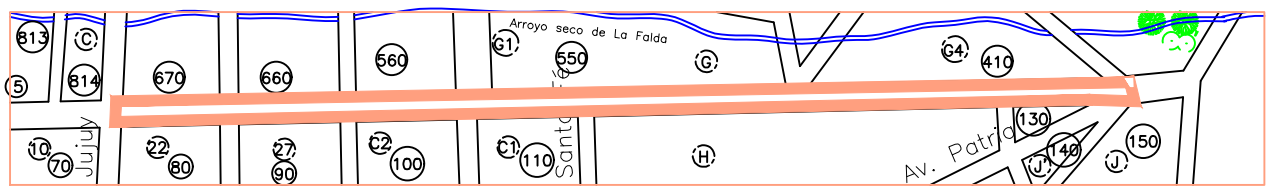


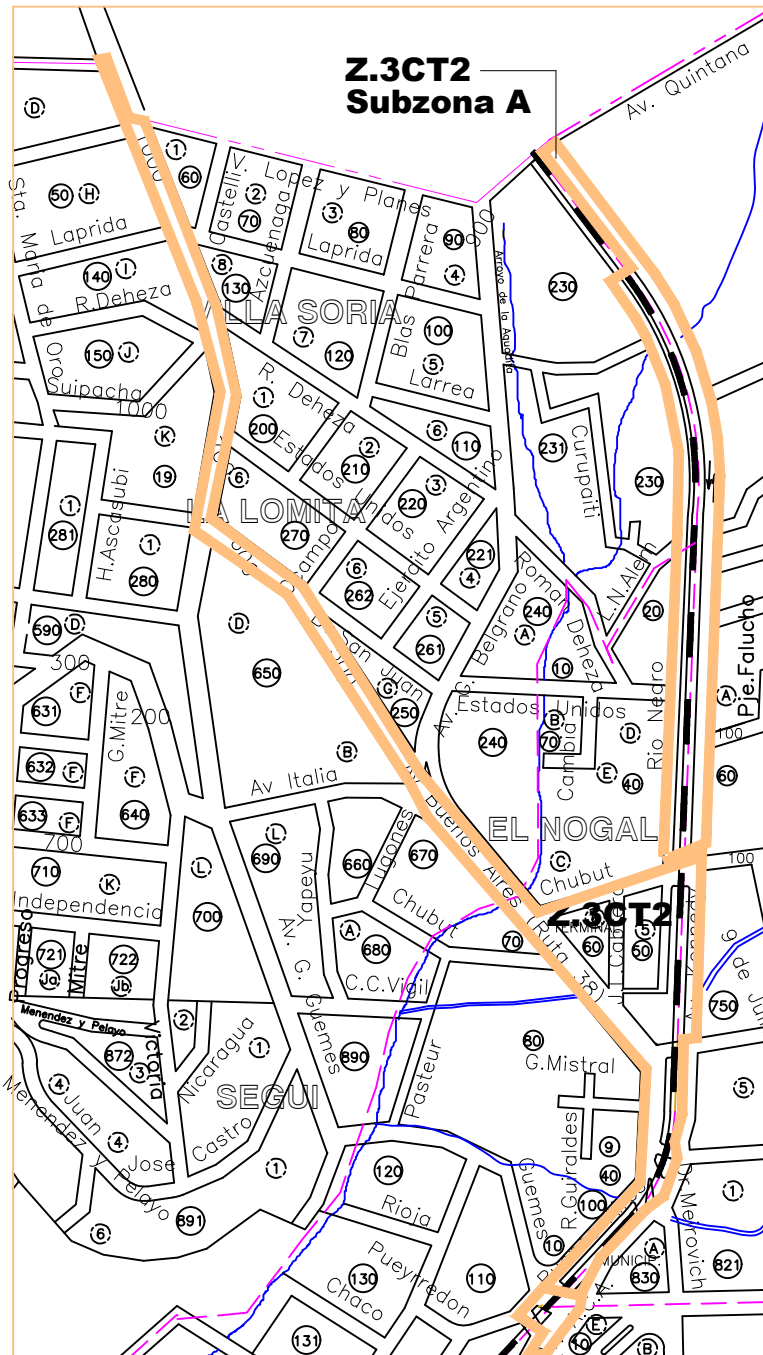
Comercial Céntrica



PLANO ANEXO II

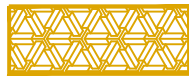
Z.2CT1  Comercial Turística 1



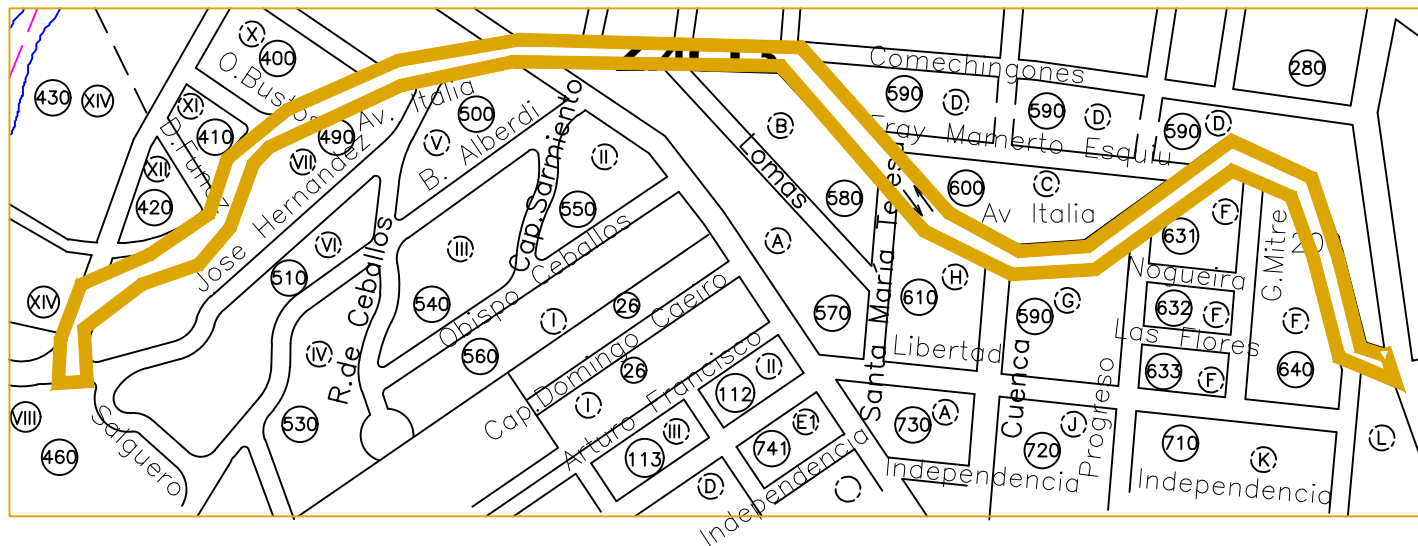


PLANO ANEXO IV

Z.4CT3

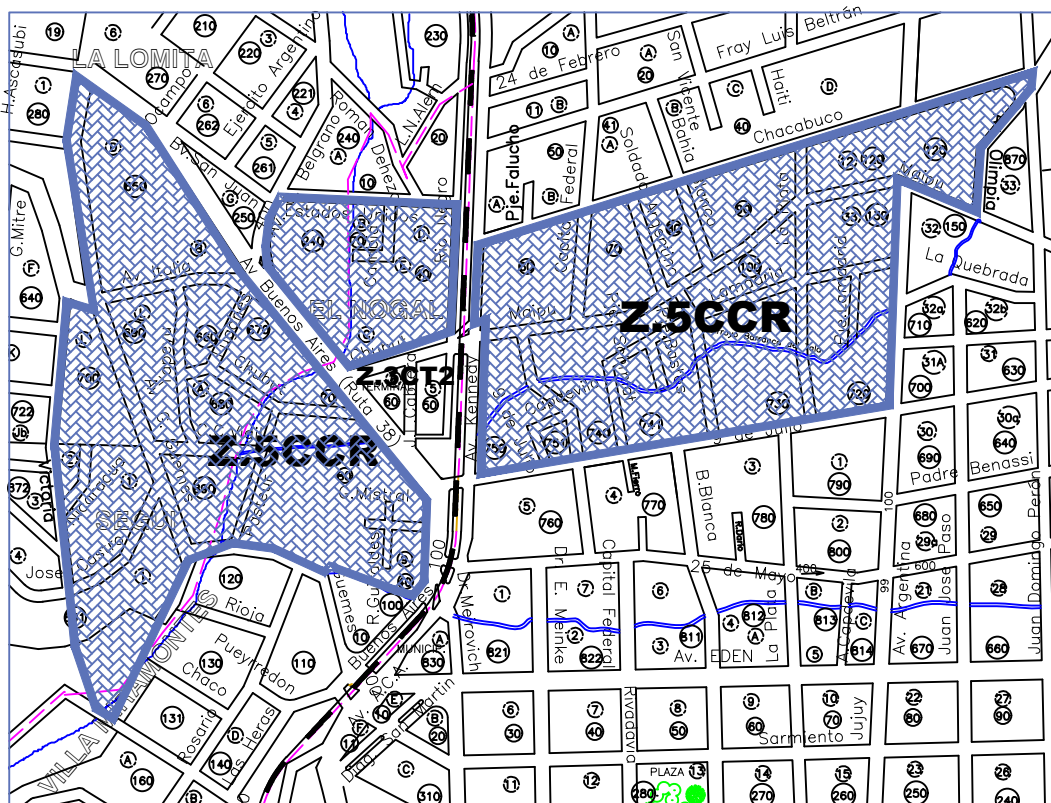


Comercial Turística 3

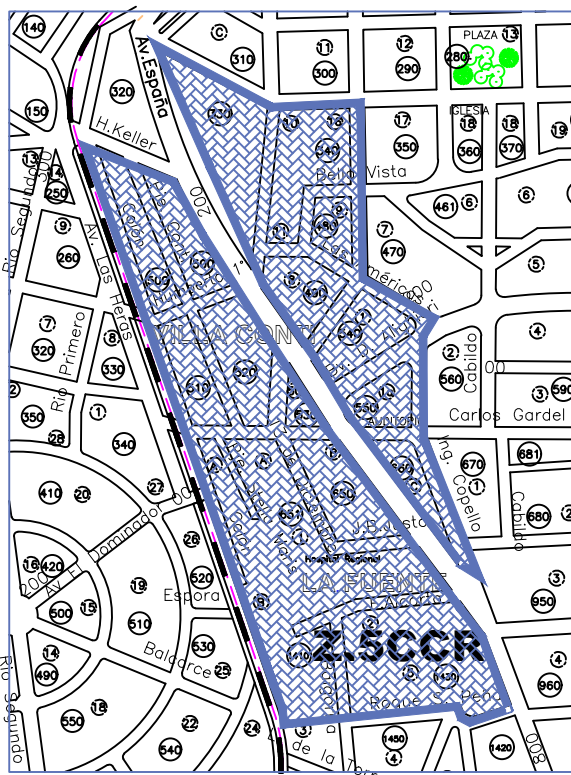


PLANO ANEXO V

Z.5CCR  Céntrica Comercial Residencial

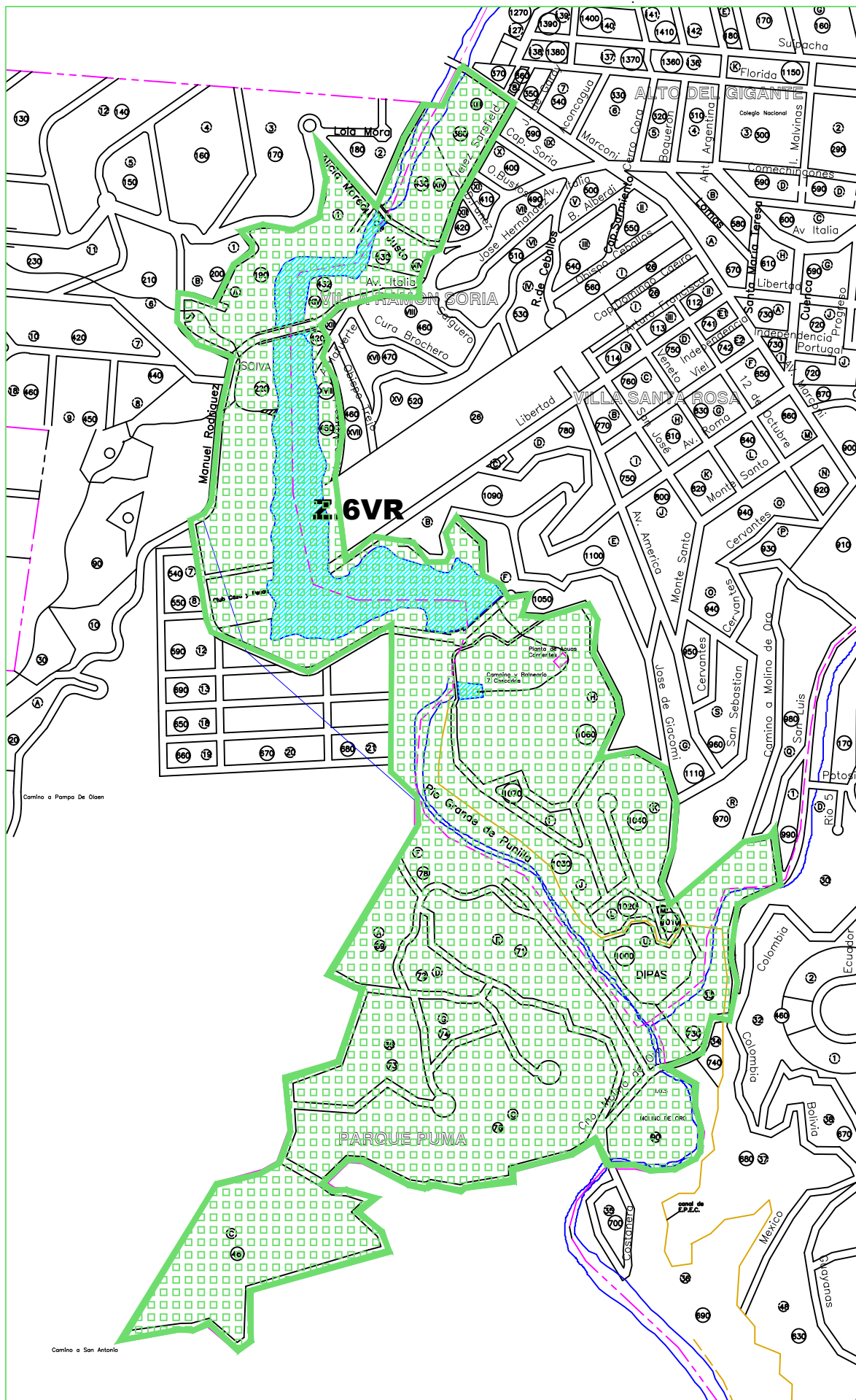


Z.5CCR  Céntrica Comercial Residencial



PLANO ANEXO VI

Z.6VR  Verde Recreacional

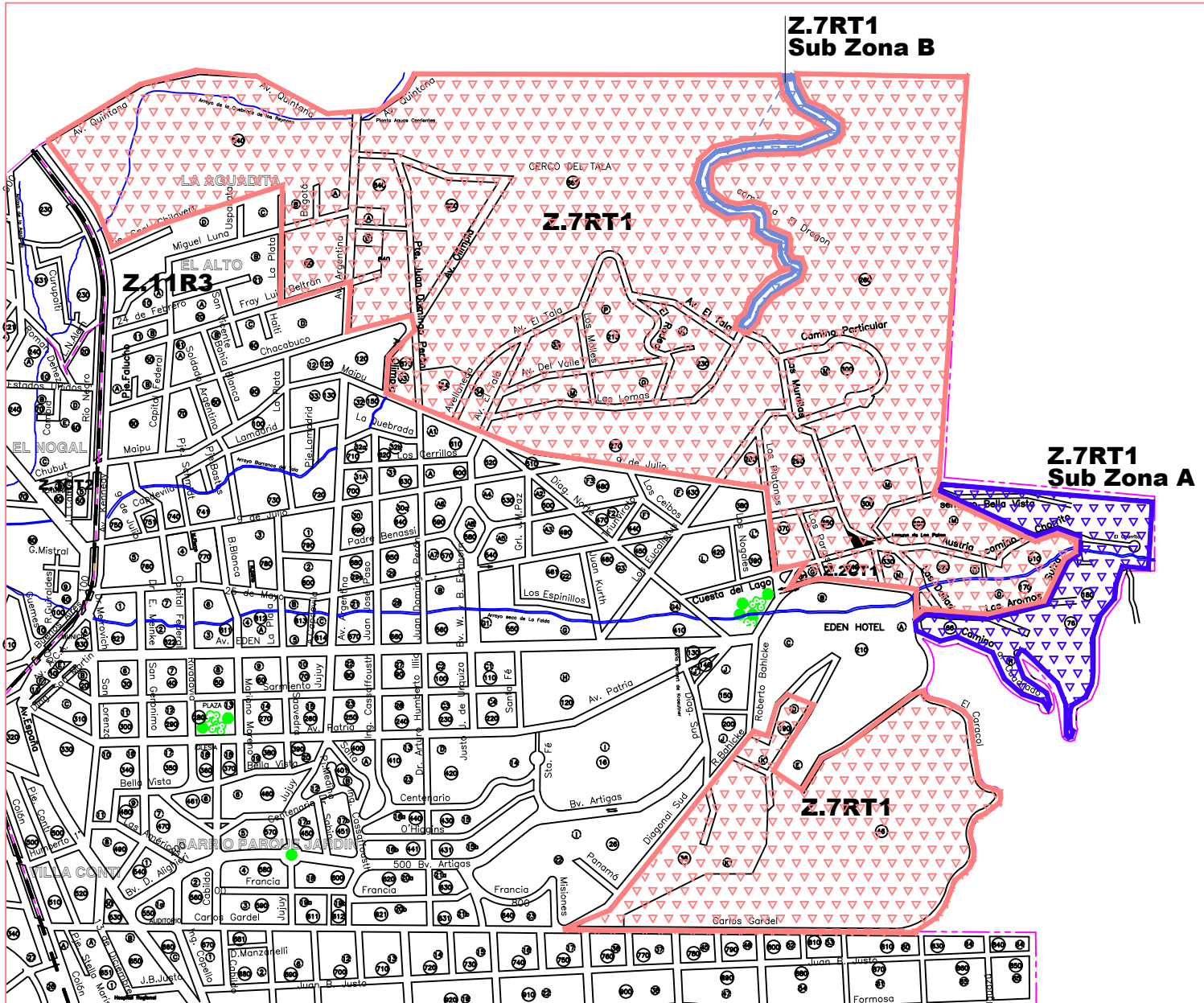


PLANO ANEXO VII

Residencial Turística 1

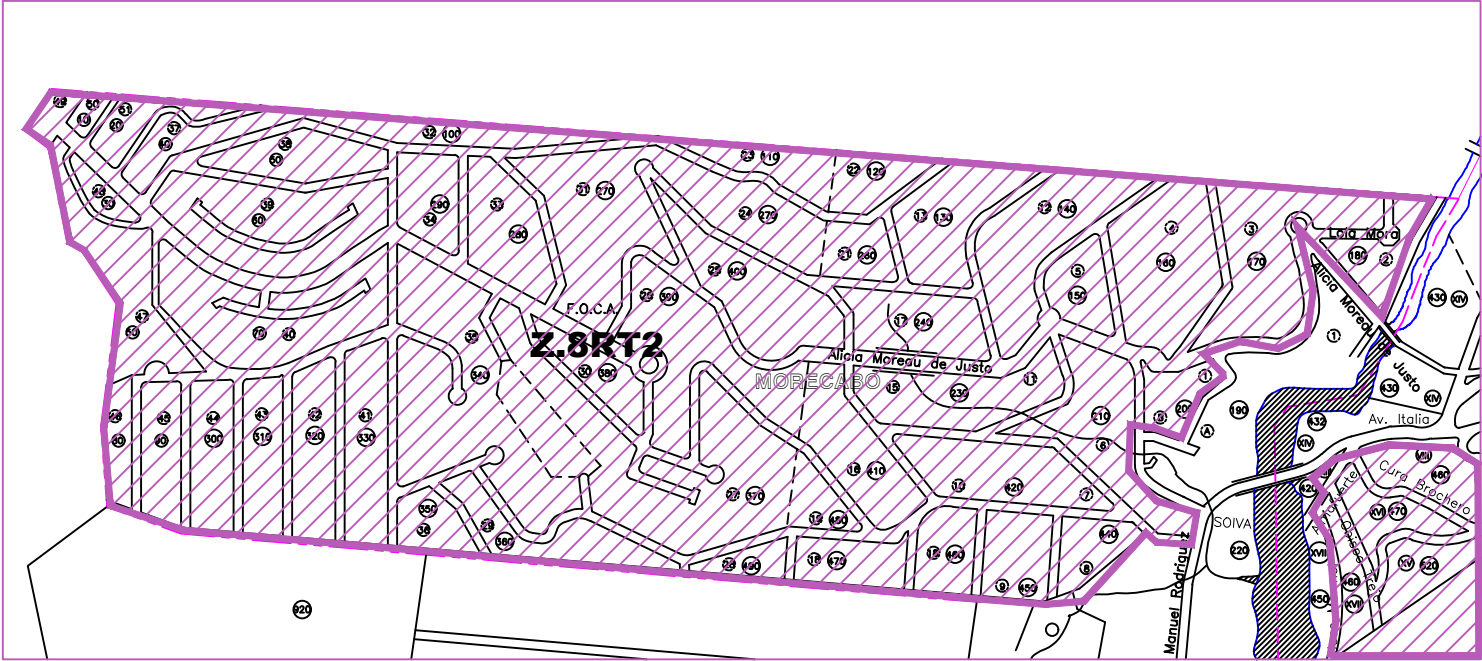
Z.7RT1  Residencial Turística 1 Sub Zona A

Residencial Turística 1 Sub Zona B

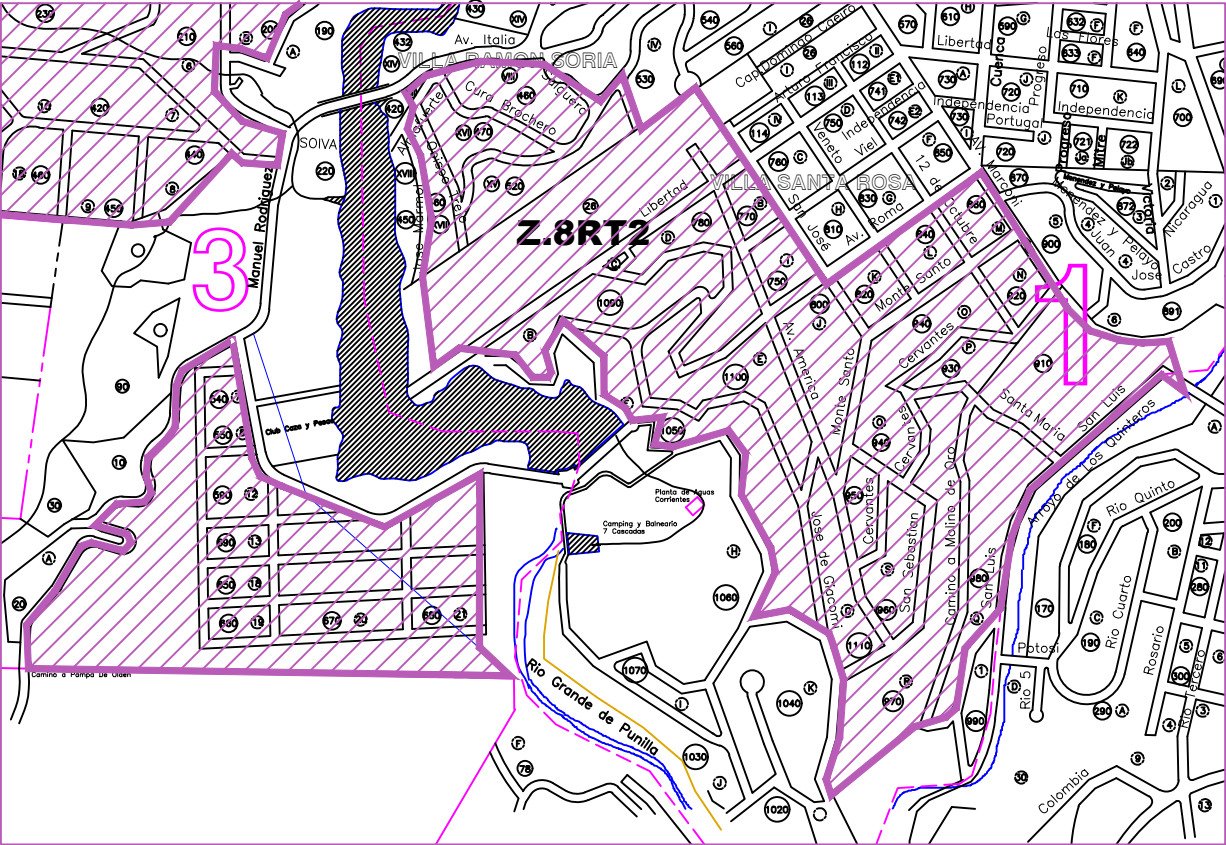


PLANO ANEXO VIII

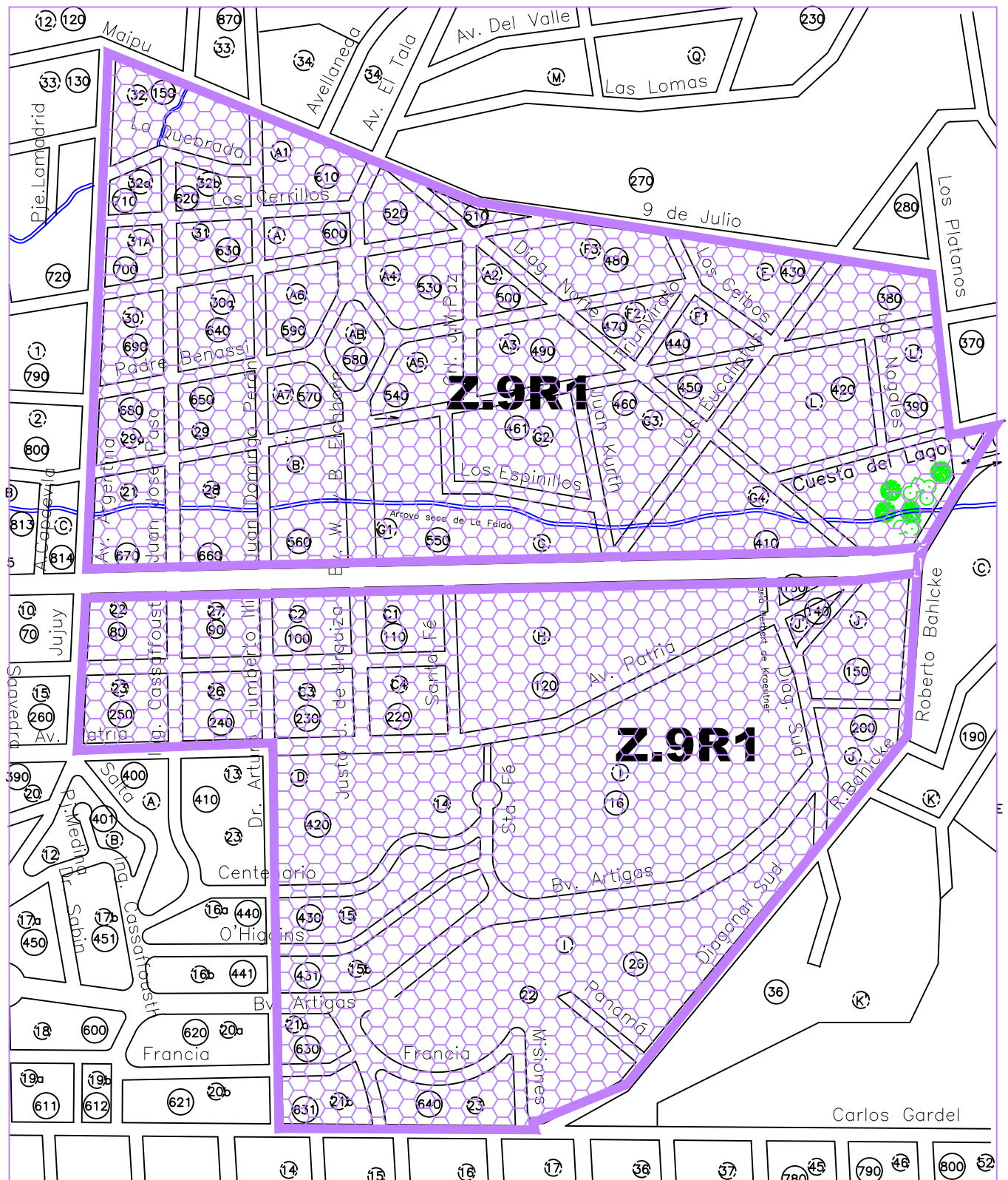
Z.8RT2  Residencial Turística 2

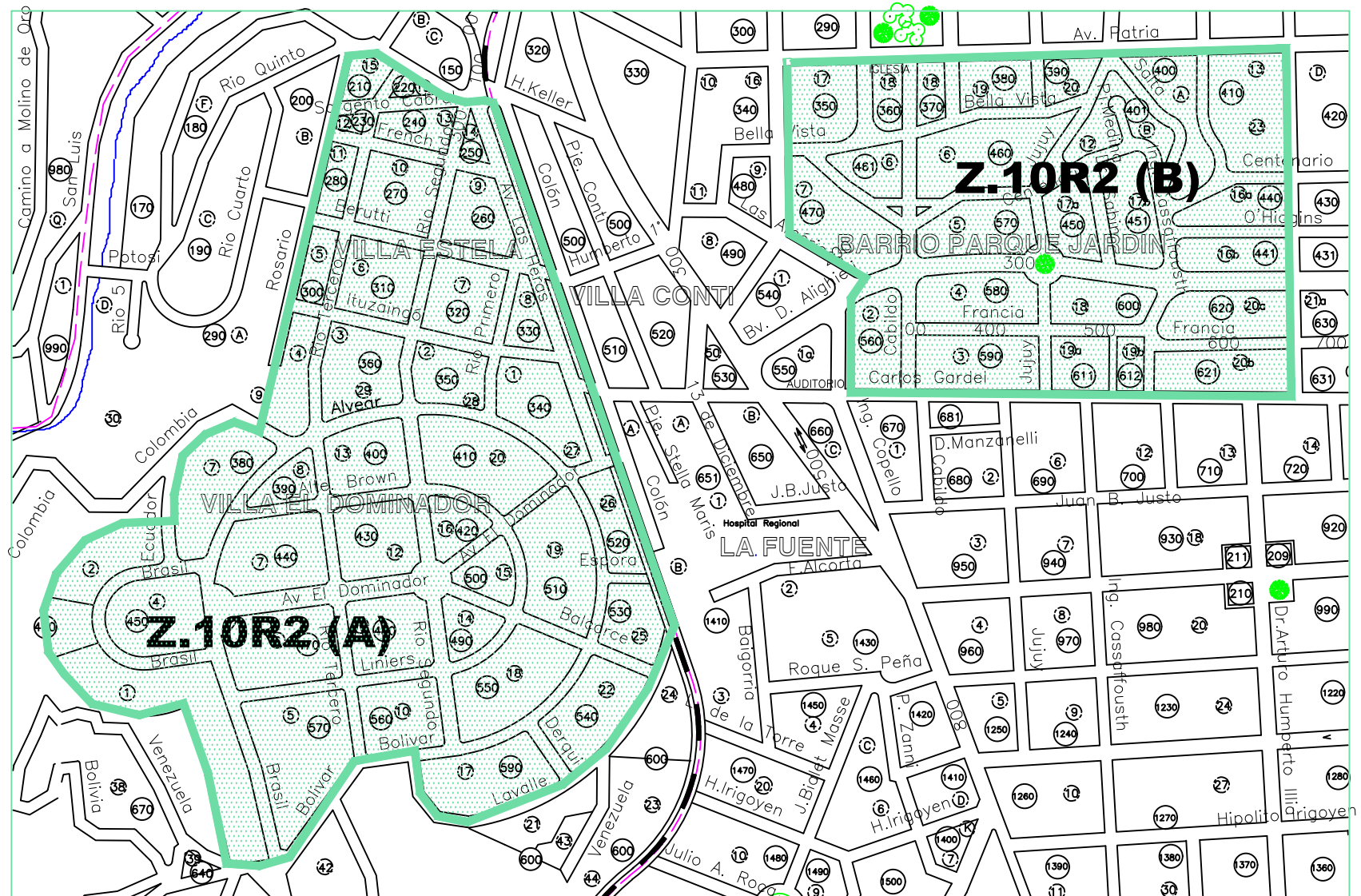


Z.8RT2  Residencial Turística 2



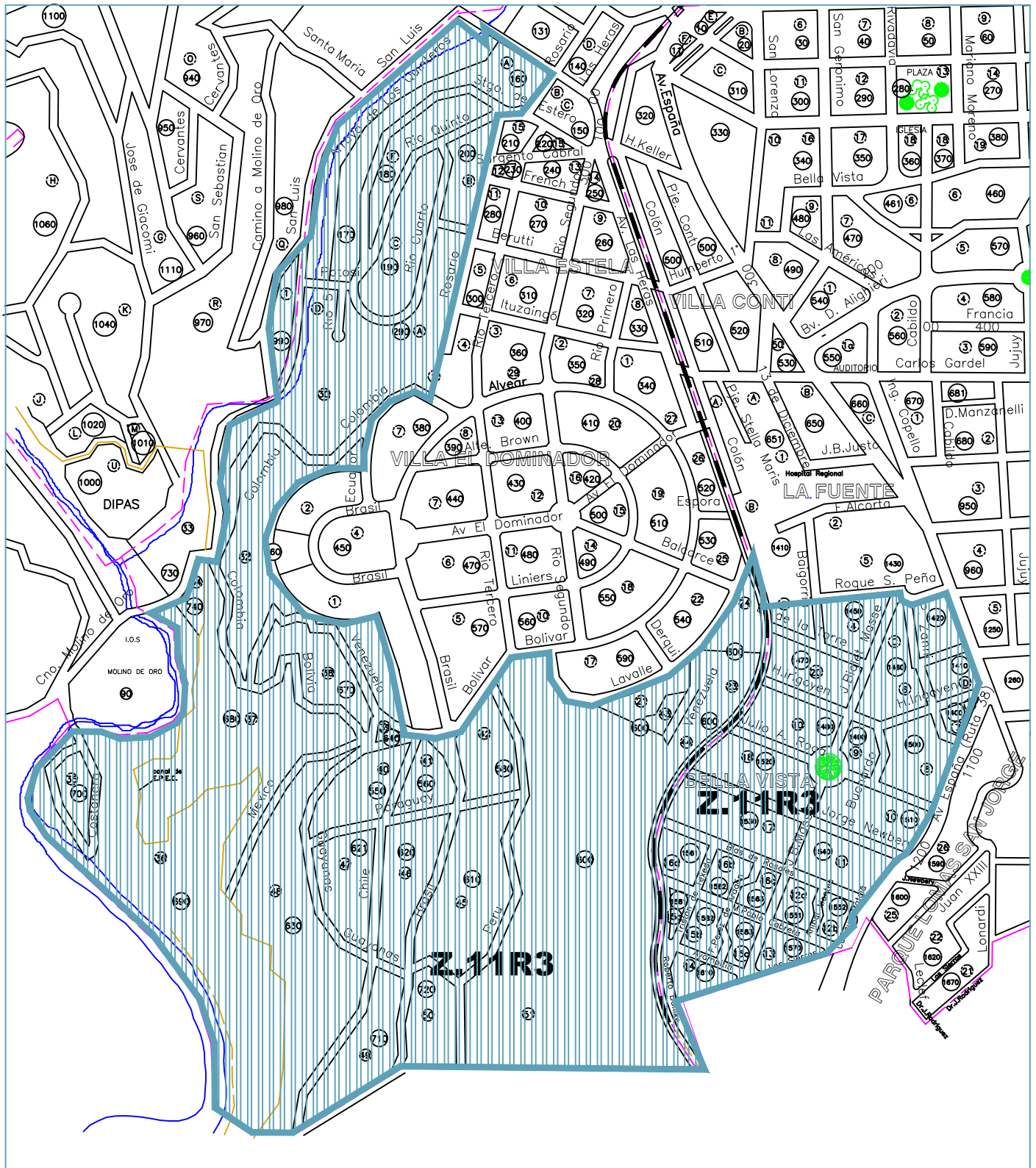
Z.9R1 Residencial 1





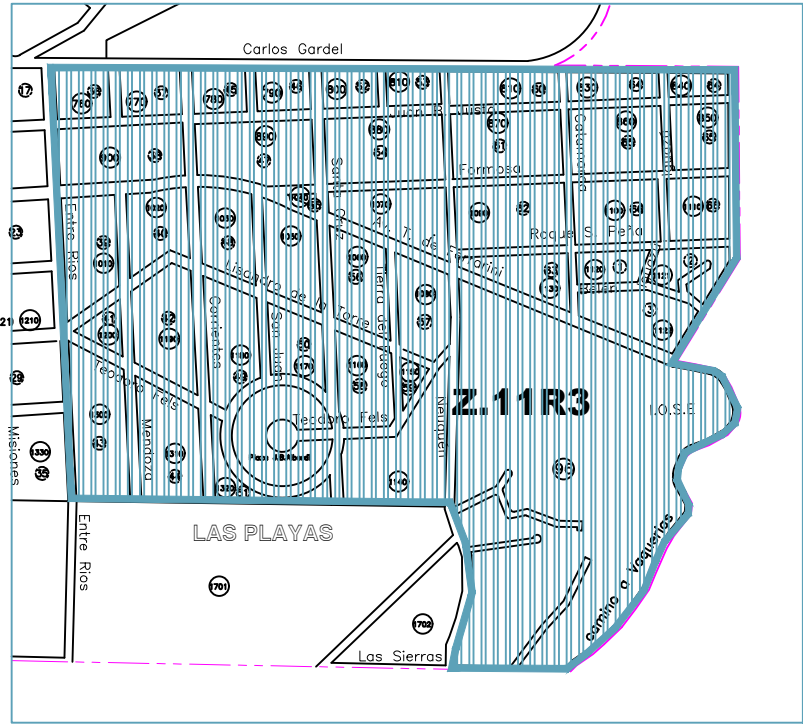
PLANO ANEXO XI

Z.11R3  Residencial 3

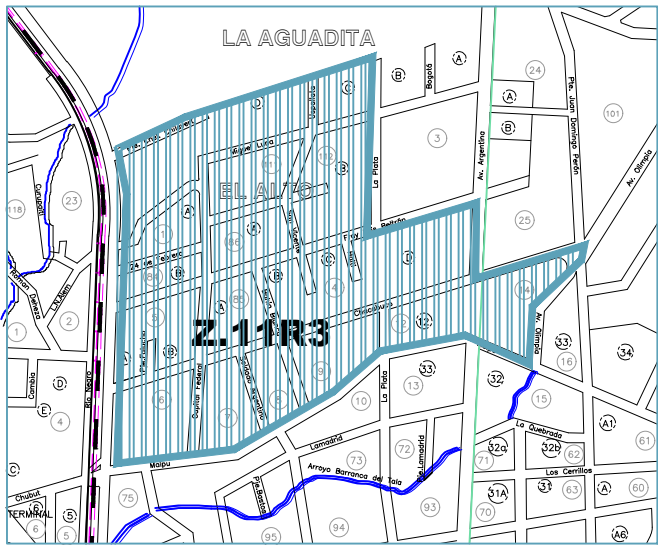


PLANO ANEXO XII

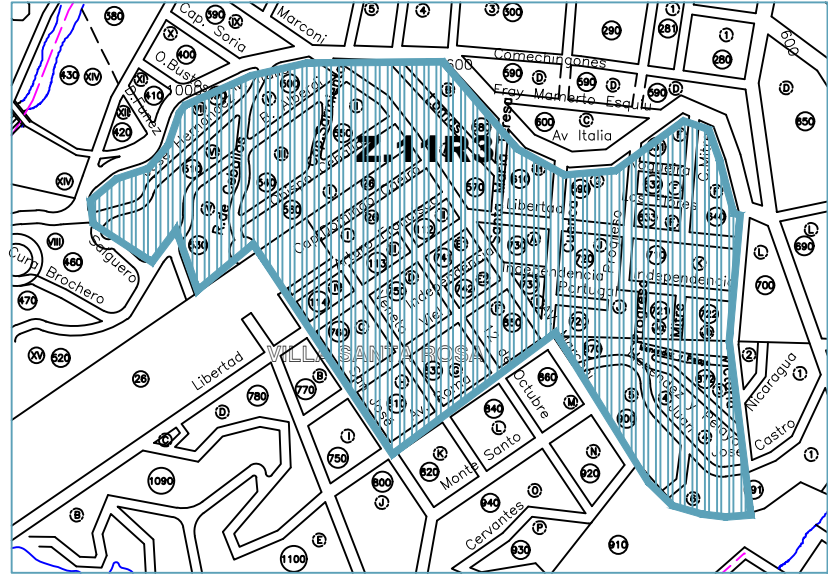
Z.11R3  Residencial 3



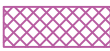
Z.11R3  Residencial 3

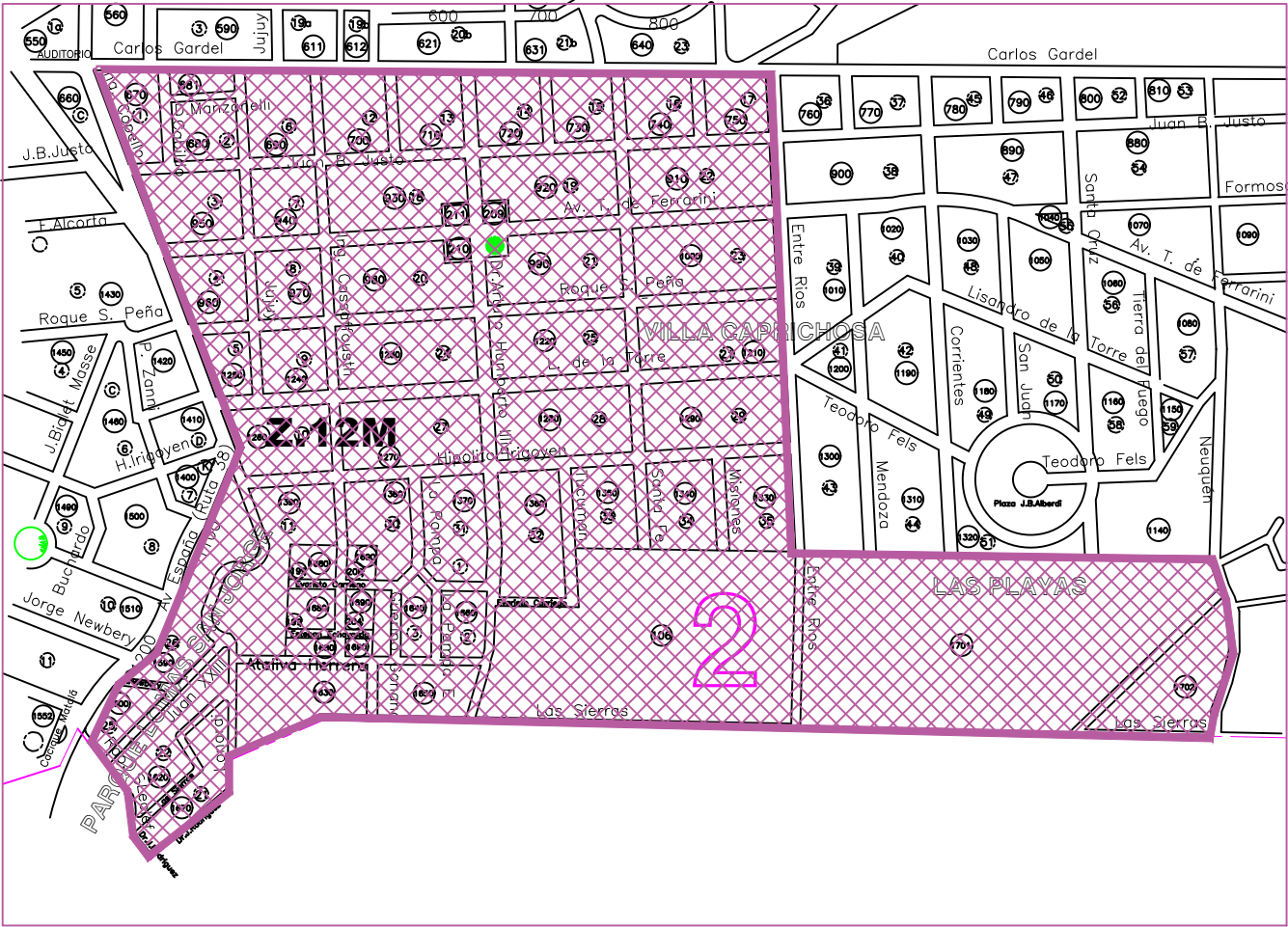


Z.11R3  Residencial 3

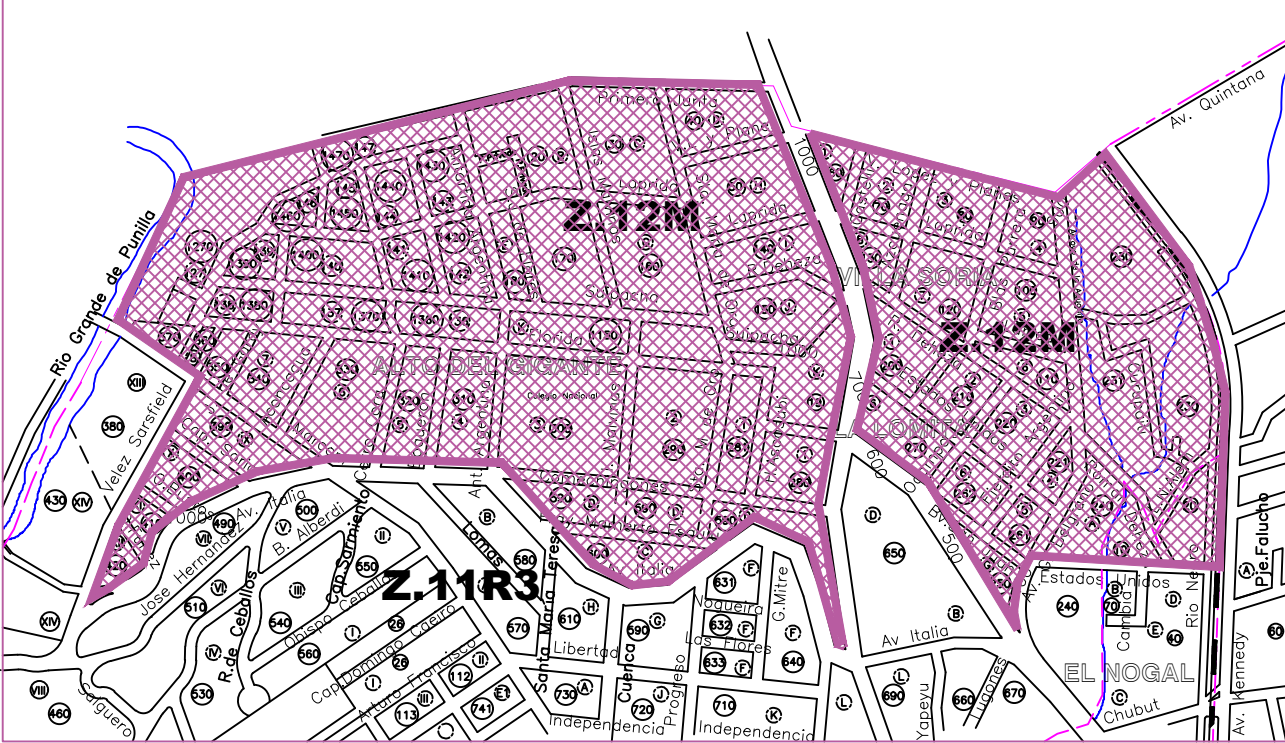


PLANO ANEXO XIII

Z.12M  Mixta

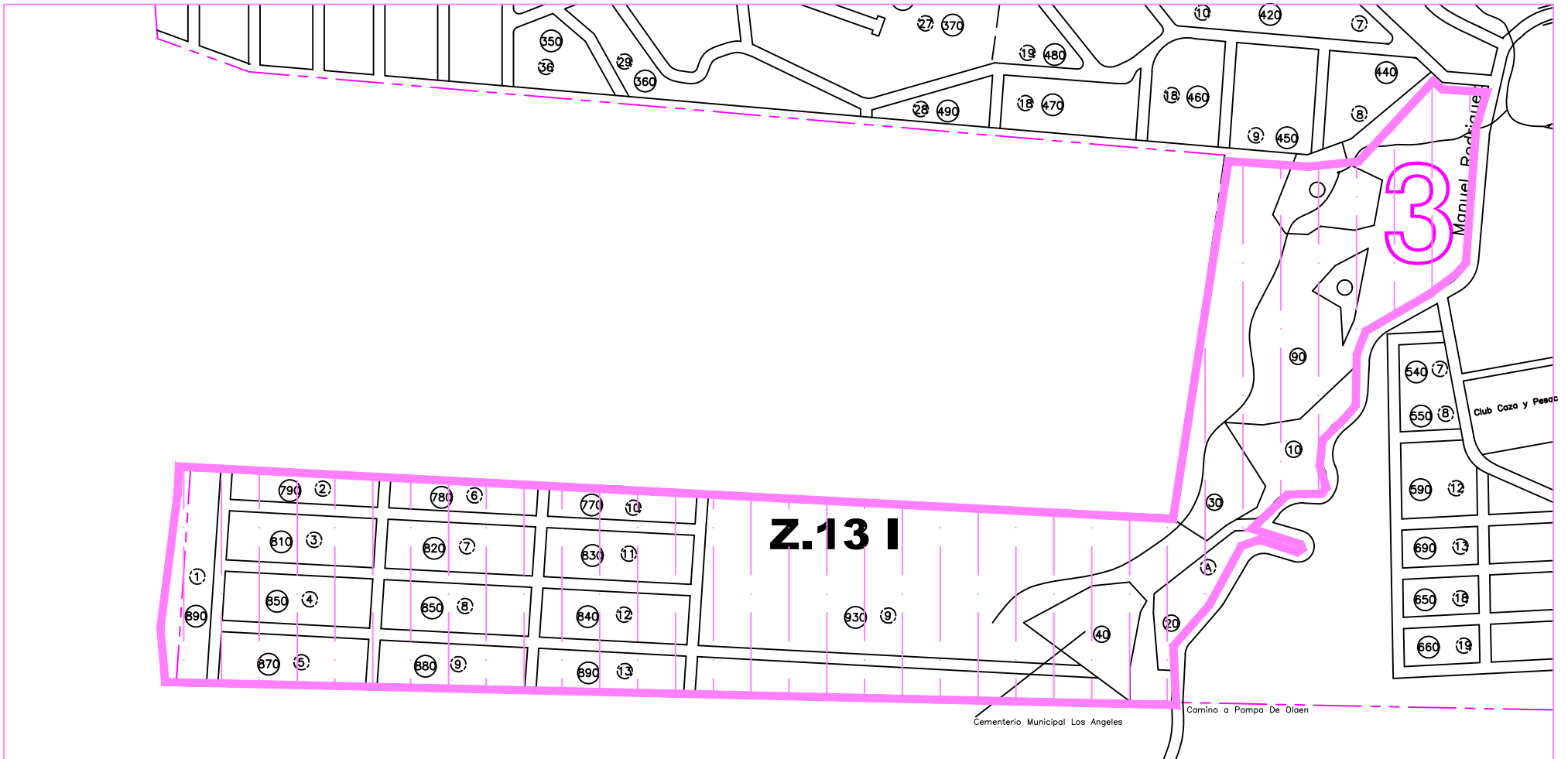


Z.12M  Mixta



PLANO ANEXO XIV

Z.13 I  Industrial



ANEXO XV

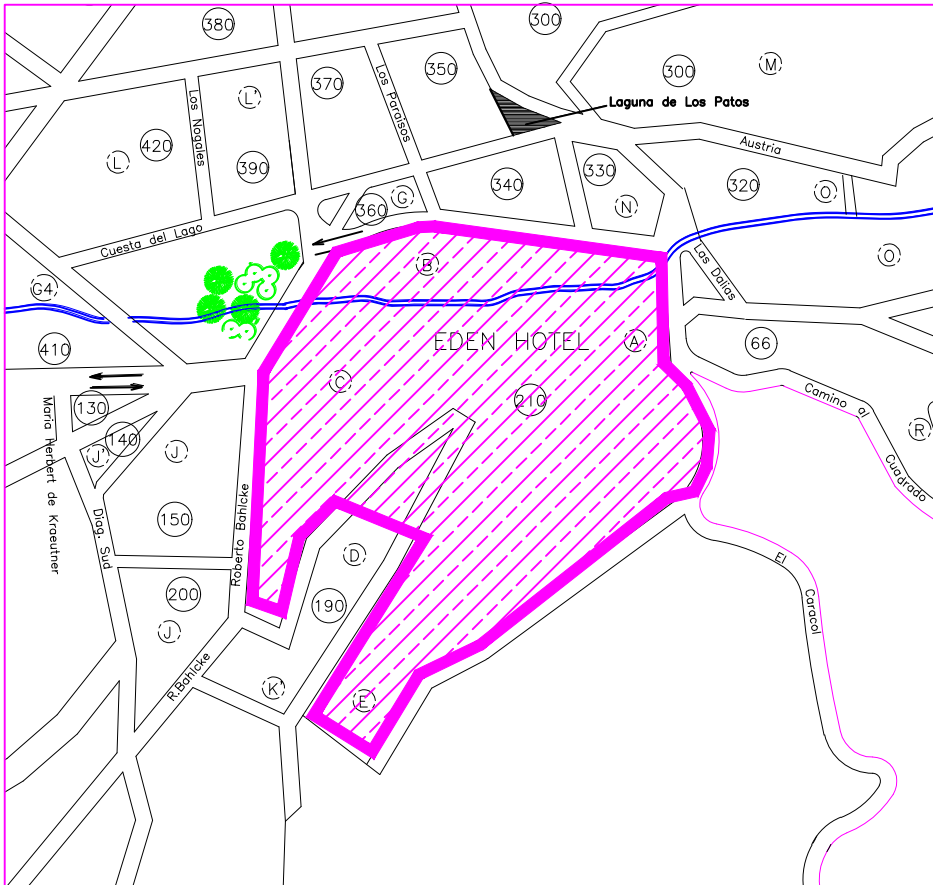
18.50									
3.25		1.50	1.50	1.50	1.50	3.00		6.25	
NOMENC. CATASTRAL		CIRC.	SECCIÓN	MANZ.	PARC.	P.H.		MANZ. OF. LOTE. OF.	
Obra : Propietarios :					UBICACION				
Calle : Barrio : Ciudad : Departamento: Pedania:									
Sup. terreno m2 Sup. cub. proy/relev. P.B.: m2 Sup. cub. proyectada . P.A.: m2 Sup. piscina m2 Superficie Libre P.B: m2 Sup. TOTAL: m2									
ZONA					PROPIETARIOS: domicilio: PROYECTO: domicilio: COND. TECNICA: domicilio:				
		S/ORD.	S/PROYECTO/ RELEVAM.						
F.O.S.									
F.O.T.									
RETIRO L.E									
RETIRO E.M									
RETIRO L.Fondo									
Ancho de calle					COND. TECNICA: domicilio:				
Ancho de calzada									
Ancho de vereda									
Ancho de vereda de enfrente									
Pavimento									
PLANO GENERAL DE:								Esc. 1:100	
Observaciones y Antecedentes									
COLEGIO PROFESIONAL					MUNICIPALIDAD				
5.65 1.80 1.80 9.25 7.45 11.05 18.50									

PLANO ANEXO XVI

Z.14E

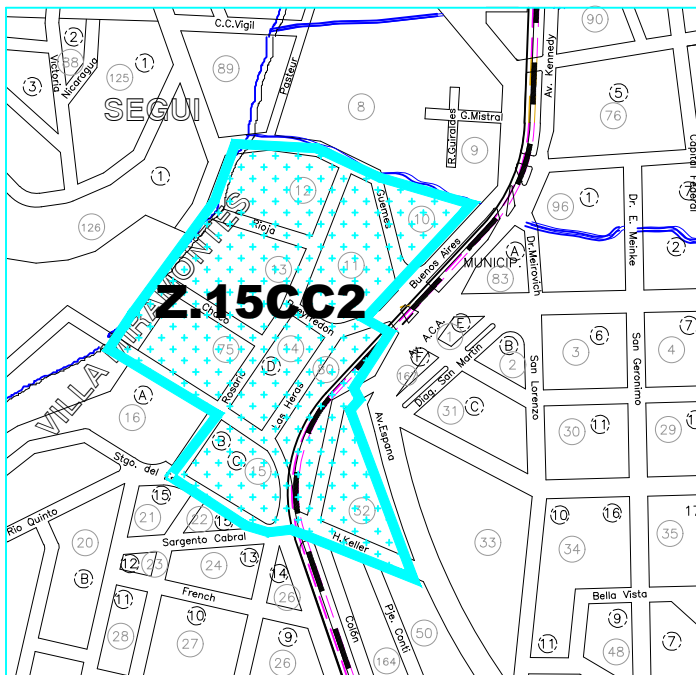


Especial



PLANO ANEXO XVII

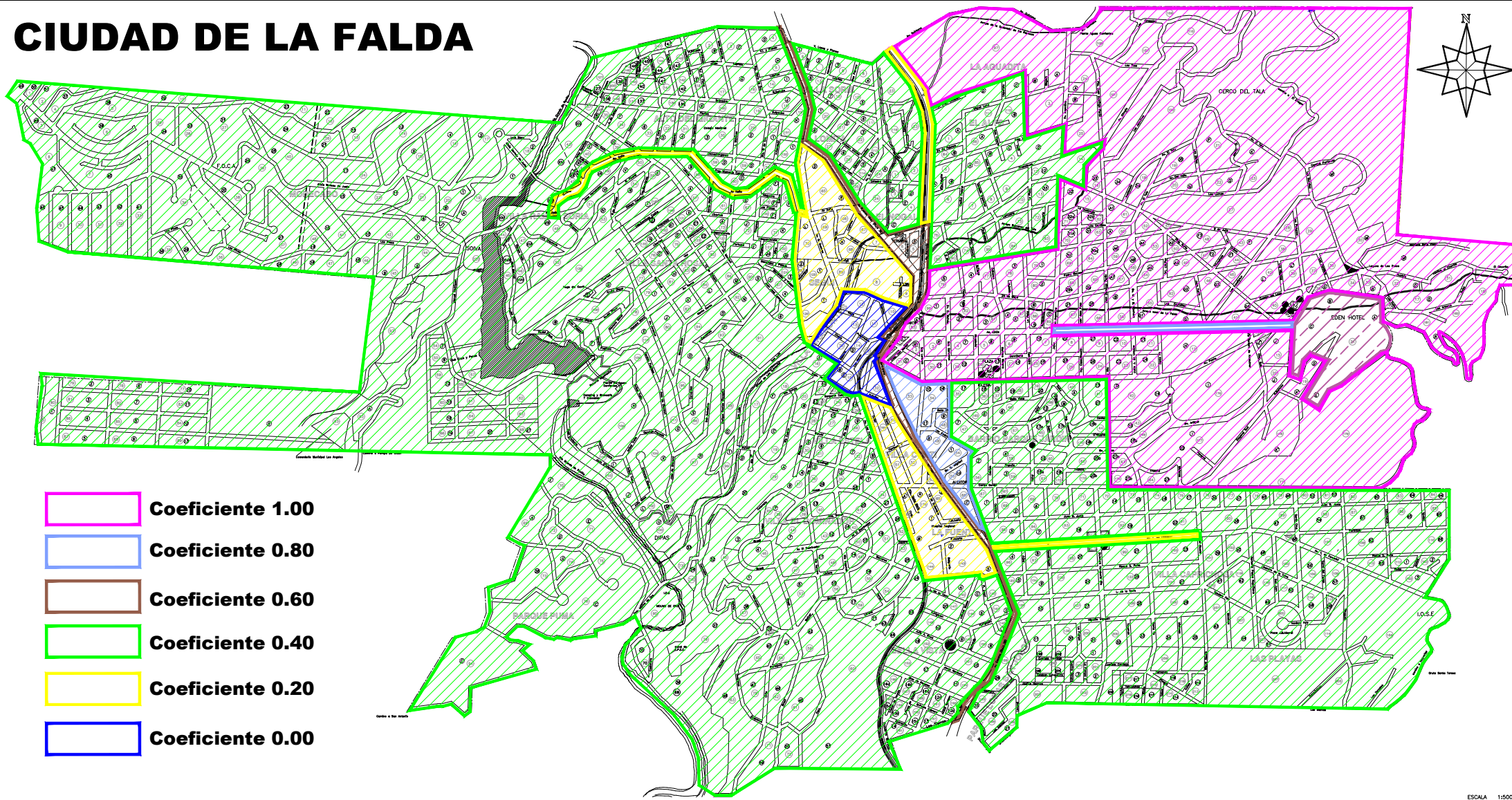
Z.15CC2  Comercial Céntrica 2



PLANO ANEXO XVIII

COEFICIENTES de APLICACIÓN USO RESTRINGIDO

CIUDAD DE LA FALDA



PARÁMETROS USOS DE SUELO

CIUDAD DE LA FALDA

