

**CATALOGADO**



**ASESORAMIENTO TECNICO A LA SUBSECRETARIA DE ESTADO DE  
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN**

**TEMA: Planeamiento Urbano  
Informe Parcial (Primero)  
Junio / 1 975.-**

U  
F.331.9  
I29as  
I

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

PROVINCIA DEL NEUQUEN

# VILLA PEHUENIA

Codigos de  
Zonificacion  
y Edificacion

ME SEOSP  
DIRECCION GENERAL de  
DESARROLLO URBANO



## ZONIFICACION

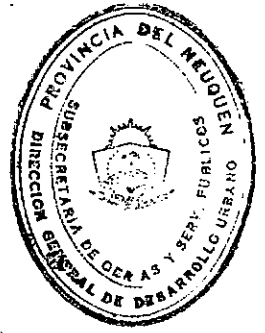
La zonificación de Villa Pehuenia se orientó /  
teniendo como objetivo básico la percepción y goce de las  
virtudes de la naturaleza por el hombre, tratando que a  
través de un equilibrado control de Uso, Ocupación y Sub  
división de la tierra, se preserven las condiciones que  
permitieron la existencia y desarrollo de las aptitudes  
naturales actuales, ellas fueron por otra parte las que /  
promovieron la acción de gobierno que determinó la crea-  
ción de la Villa.

(DEFINICION)

### AREA CENTRAL

Dentro de esta área se agruparán los equipamien  
tos administrativos y comerciales que permitirán el desen  
volvimiento de las actividades comunitarias de la Villa.

(DELIMITACION).



### Uso del Suelo

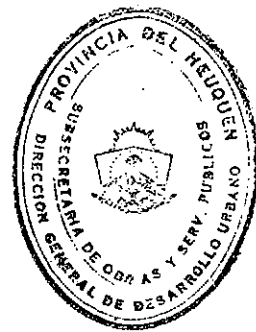
Uso dominante: - Institucional-administrativo.

- Comercial diario, periódico y ocasional.
- Hotelería.

Uso complementario: Residencial

### Ocupación del Suelo

Retiros de edificios: Las construcciones mantendrán retiros laterales mínimos de un 20% del ancho de la parcela respecto de cada eje lateral el mismo porcentaje se aplicará respecto del largo de parcela para los retiros de frente y fondo, dentro de la zona de retiro no se podrá ejecutar ningún tipo de construcción, en esa área no se permitirá el talado de ninguna especie natural tampoco la forestación con especies foráneas, fuera de las / destinadas al cerco vivo, tampoco serán retiradas aquellas especies de valor que fueran atravesadas por algún eje limítrofe de parcela.-



### Altura de la edificación

La edificación podrá tener una altura máxima de planta baja y un piso alto. Exclusivamente y cuando las condiciones generales de implantación en el lote y de proyecto lo exigiesen podrá autorizarse para uso de hotelería, dos pisos altos por sobre la planta baja. En todas las construcciones el tanque de reserva de agua potable se incluirá debajo de la cubierta de techo.-

### Superficie cubierta máxima

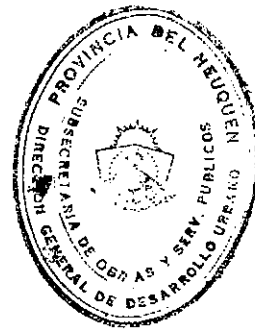
La superficie cubierta máxima edificable será /// del 60% de la superficie de la parcela.-

### Superficie cubierta mínima

Hotelería: 20% de la superficie de parcela.

Comercio con vivienda: 15% de la superficie de // parcela.

Residencia: 10% de la superficie de parcela.



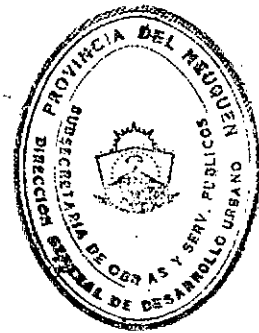
### Subdivisión del Suelo

No se admitirán en el futuro subdivisiones de ///  
lotes en fracciones mas pequeñas aún cuando las  
mismas se ajustan a reglamentaciones vigentes en  
los niveles provinciales o nacionales, en virtud  
de que el aumento de la densidad de edificación  
atentaría contra las condiciones naturales del  
área que se pretende resguardar.

Se podrá admitir englobamiento de parcelas, en  
esta circunstancia se aplicarán para la nueva ///  
parcela los porcentajes máximos y mínimos de edi-  
ficación en relación con la nueva superficie de /  
la parcela.-

### AREA RESIDENCIAL

El Area Residencial como ya se estableció será des-  
tinada exclusivamente para viviendas unifamiliares de tempo-  
rada o permanentes, se excluyen otros usos como el comercial  
o la hotelería para brindar al Area las mayores previsiones  
en relación al mantenimiento del actual habitat, desvinculan-  
do las actividades que generaran la proximidad a los diferen-



tes equipamientos comunitarios.-

#### Uso del Suelo

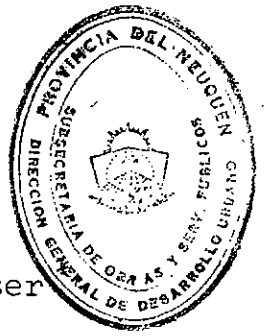
Uso exclusivo: Residencial unifamiliar.

#### Ocupación del Suelo

Las construcciones mantendrán retiros laterales /  
mínimos de un 20% del ancho de la parcela respec  
to a cada eje divisorio de predios, y , del mis  
mo porcentaje respecto al largo de la misma para  
los retiros de frente y fondo, dentro de la zona  
de retiros no se ejecutarán construcciones, en /  
dicha área no se permitirá el retiro de ninguna  
especie autóctona, debiendo realizarse en la medi  
da de la absolecencia de las mismas la reforesta  
ción con especies de la zona, asimismo no se per  
mitirá forestar con especies foráneas, fuera del  
cerco vivo divisorio de predios.-

#### Altura de la edificación

Se permitirá una altura máxima de planta baja y  
un piso alto, en todas las construcciones el /



, tanque de reserva de agua potable deberá ser incluido debajo de la cubierta.

#### Superficie cubierta máxima

La superficie cubierta máxima edificable por parcela no superará el 50% de la superficie de la misma.-

#### Superficie cubierta mínima

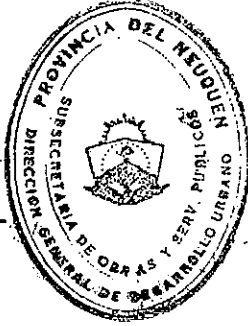
La superficie cubierta mínima por parcela no podrá ser inferior al 5% de la superficie de la misma.-

#### AREA TURISTICA

Esta Area se destinará específicamente a aquellos usos propios de las actividades turísticas, recreación esparcimientos prácticas de deportes (en tal sentido sera de acceso público, manteniendo la Provincia el dominio de la tierra.-

A tales efectos se ha previsto la localización de un hotel de alto nivel en el extremo sur Oeste de la /





2) - Dentro de las áreas edificables no se podrá talar ninguna araucaria sin previa autorización, la misma será recabada ante la Dirección Provincial de Bosques, debiendo estar justificada por exclusivas condiciones de seguridad de la edificación.-

3) - Dentro de las áreas edificables se podrá forestar con especies autóctonas o exógenas cuidando que estas últimas no determinen una alteración en el habitat de las primeras ni alteren su normal crecimiento.-

4) - Las especies autóctonas aisladas de poco aporte al entorno (ñires), podrán reemplazarse paulatinamente reemplazandolo con especies de mayor valor paisajístico y aptas para la zona ( oníferas, pino insigne, / murayana, etc.).-



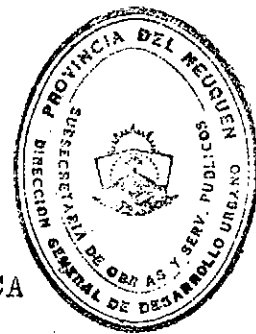
CODIGO DE EDIFICACION

VILLA TURISTICA LAGO ALUMINE

PROVINCIA DEL NEUQUEN

S.E.O.S.P.

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO



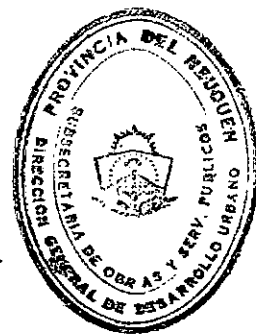
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LA VILLA TURISTICA  
A ORILLAS DEL LAGO ALUMINE.

1.1. DE LAS TRAMITACIONES

1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación, requiere el permiso correspondiente, cuya solicitud se efectuará en las condiciones que fije la presente reglamentación:

- a) Construir nuevos edificios
- b) Ampliar, refeccionar o modificar lo ya construido.
- c) Cambiar o refeccionar estructuras de techos o // sus cubiertas.
- d) Construir aceras
- e) Efectuar demolición



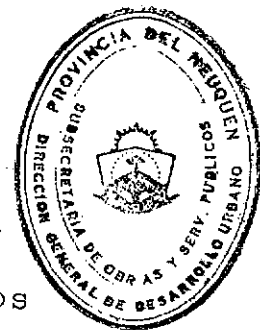
1.1.2. DOCUMENTACION NECESARIA PARA TRAMITAR EL PER-  
MISO CORRESPONDIENTE

Para poder ejecutar cualquiera de los trabajos indicados en 1.1. el interesado deberá acreditar en que condición se encuentra ocupando el terreno, ya sea como adjudicatario, propietario concesionario, permisionario, etc., y presentar la siguiente documentación:-

1.1.2.1. Solicitud dirigida al señor Director de //

Tierras y Colonización en la que conste:

- 1) Nombre del adjudicatario, propietario, concesionario, permisionario, que solicita el permiso.-
- 2) Objeto de la obra a realizarse.
- 3) Ubicación del terreno (calle, número, zona, manzana, solar, lote).-
- 4) Dimensiones del terreno y superficie.
- 5) Superficie cubierta de la Obra.



- 6) Nombre del representante técnico, si lo hubiere, del Director Técnico y sus respectivos domicilios inscriptos en el Consejo Provincial de Profesionales de la Ingenieria y Arquitectura.
- 7) Nombre del proyectista, su domicilio.
- 8) Fecha de presentación de la solicitud
- 9) Presupuesto de las obras a realizar.

1.1.2.2. Planos: se exigirá la presentación de los siguientes planos:

- 1) Para la presentación de los trabajos indicados en

1.1.1., inc. a) y b), deberán presentarse:

PLANTAS -- FRENTES -- CORTES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES y aquellos necesarios para lograr una correcta interpretación del proyecto.

PLANOS DE ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES -- PLANOS DE ESCALERAS -- PLANOS DE DETALLES . Cuando lo considere conveniente, la Direccion General de Desarrollo Urbano podrá requerir al Director Técnico los planos de detalle que considere necesarios.--

13  
PLANOS DE INSTALACIONES SANITARIAS: para edificios col-  
vos o públicos.

PLANOS DE INSTALACIONES ELECTRICAS: para edificios de  
o más unidades.

PLANOS DE CUALQUIER INSTALACION ESPECIAL (aire acondicio-  
nado)

MEMORIA DE CALCULO CUANDO se trate de la construcción de/  
pórticos, cúpulas, losas, piletas de natación y sistemas/  
hiperestáticos en general.

1.1.3. DOCUMENTACION MINIMA QUE CONSTITUYE EL EXPEDIENTE /  
DE LA OBRA

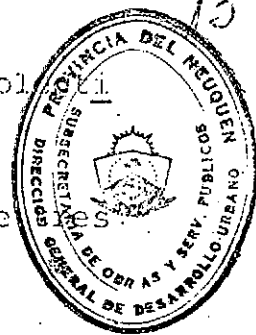
El expediente de obra estará integrado por la  
documentación citada en 1.1.2. presentada en la siguiente  
forma:

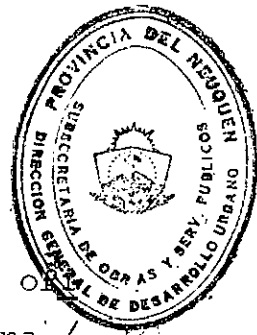
- a) Por triplicado, formada por el adjudicatario, proyectis-  
ta, director de obra, constructor o empresa constructo-  
ra y su representante técnico si lo hubiere. Una copia  
aprobada será entregada al adjudicatario.
- b) Planos, y croquis: todos los planos serán firmados por  
el adjudicatario, el proyectista, el director técnico/  
el constructor o empresa constructora y el representan-  
te técnico si lo hubiere.

1.1.4. DISPOSICIONES SOBRE LA PRESENTACION DE LOS PLANOS

Las copias presentadas serán realizadas en papel  
heliográfico, perfectamente nítidas y claras.

- 1.1.4.1. Los planos generales deberán responder a las si-  
guientes características.





#### 1) DIMENSIONES

Serán múltiples en ambos sentidos, de folio tamaño oficio. En el extremo interior izquierdo, se dejará una / pestaña de 0,04m.x 0,30 para poder abrocharlos en el / expediente.

#### 2) CARATULA

Con excepción de los croquis, los planos generales // deberán tener una caratula de 19cm. de ancho por 30cm. del alto, ubicada en el ángulo inferior derecho de la lámina. Dicha caratula se confeccionará de acuerdo con el croquis adjunto, sin omitir ninguno de los datos // que en ella se consignan.

#### 3) ESCALAS

En los planos generales deberán utilizarse las siguientes escalas:

Planos de plantas, fachadas y cortes: 1:100 .

La Dirección de Desarrollo Urbano se reserva el derecho de exigir planos aclaratorios en distintas escalas de las señaladas.

#### 4) REFERENCIAS

##### a) GRAFISMOS CONVENCIONALES

Se establecen los siguientes grafismos convencionales  
Rayado a 45° en negro entre líneas plenas: a construir  
Negro: partes edificadas que subsistirán  
Blanco entre líneas punteadas: a demoler.

##### b) SEÑALAMIENTO DE LOCALES



Los locales serán señalados del modo siguiente: todos de la planta baja se designarán con la letra B, según el número de orden a partir de 1. Los del 1er. piso se indicarán en el número 1- seguido del número de orden correspondiente a partir del 1. En los demás pisos se procederá de la misma manera utilizando los números 2,3,4, etc., según sea al piso. Los locales del subsuelo se indicarán con la letra S en primer término.

#### c) ACOTACIONES

Los planos y croquis deben ser totalmente acotados, debiendo indicarse las dimensiones del terreno, patios, / y locales, espesor de las paredes, alturas de techos y cierrlorrasos, etc.

#### 5) CORTES

Los cortes deben estar perfectamente individualizados en las plantas con líneas de rayas y puntos, con referencias en letras mayúsculas.

#### 1.1.4.2. Planos de estructuras resistentes y fundaciones:

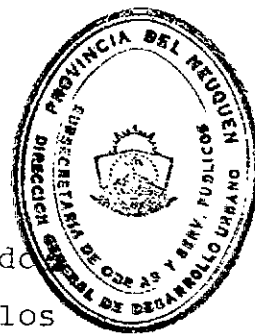
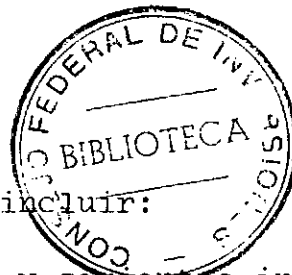
Deben tener las características de los planos// generales en cuanto a dimensiones, carátulas, escalas y / referencias.

Cuando se trate de cálculos sencillos, de estructuras o fundaciones simples, pueden agregarse a los planos generales siempre que no afecten la claridad de éstos.

Los PLANOS DE ESTRUCTURAS resistentes deberán incluir:

- 1) Planta de distribución general de la estructura
- 2) Planilla con datos y resultados de los cálculos





LOS PLANOS DE FUNDACIONES deberán incluir:

1) Planta de distribución de bases y cimientos indicando las profundidades relativas al terreno natural o a los desmontes o excavaciones proyectados.

2) Se indicarán las líneas de edificación municipal y los ejes divisorios

3) Planillas con datos y resultados de los cálculos

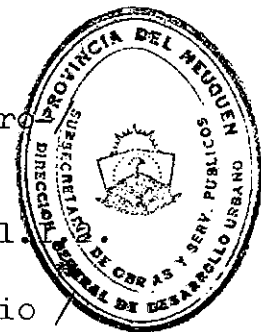
1.1.4.3. Planos de instalaciones deben tener las características de los generales en cuanto a dimensiones, carátula, escala y referencias

Los PLANOS DE INSTALACIONES SANITARIOS deberán ser realizados en un todo de acuerdo con las disposiciones y reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación.

Se deberán presentar plantas y todas las secciones necesarias para una correcta interpretación del proyecto.

d) Los planos de detalles y croquis no necesitan carátula pero las leyendas deben ser las suficientes para poder individualizar la obra a que correspondan y en cuanto a escalas, referencias y acotaciones, serán las necesarias para obtener una correcta interpretación. Deben / quedar claramente indicados los nombres y domicilios / del propietario, director técnico y constructor o empresa constructora.

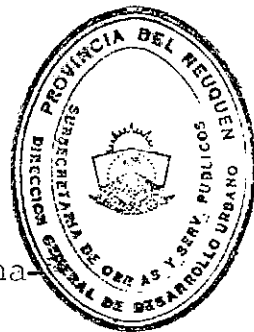
1.1.4.4. Modificaciones en obras en construcción- Planos según obra. Cuando en una obra en construcción deben introducirse modificaciones, se considerarán los siguientes casos.



- a) Modificaciones que alteren fundamentalmente el proyecto original:  
deberán presentarse la documentación exigida en 1.
- b) Modificaciones de poca importancia: Cuando a juicio de la Dirección General de Desarrollo Urbano sean de poca importancia y en consecuencia no alteren fundamentalmente el proyecto original, bastará elevar una comunicación acompañada de un croquis a escala que se adjuntará al expediente. En estos casos en el momento de solicitar la Inspección Final se acompañarán con el pedido, los planos que se indican en 1.1.2.2., con // excepción de aquellos que no indiquen partes modificadas de la obra. Los planos presentados en estas circunstancias llevarán la leyenda "Planos conforme a Obra".

#### 1.1.4.5. Inexactitudes de la documentación

Cuando la documentación mencionada en 1.1.2. / 1.1.3. y 1.4. que contengan inexactitudes, datos falsos/ o no se ajusten en todo a este reglamento, será devuelta al Director Técnico de la Obra, si lo hubiere, en caso // contrario al constructor o Empresa Constructora y a falta de estos al propietario, para modificarlos o rehacerlos.- La Documentación devuelta al interesado, deberá ser presentada nuevamente, corregida, dentro de los 60.(sesenta) días vencido este plazo se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la Dirección de Tierras y Colonización archivará el expediente.-



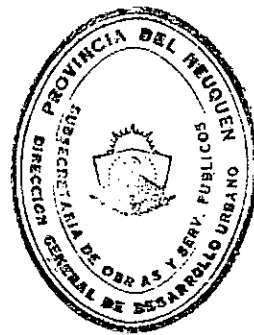
El mismo procedimiento se seguirá, cuando a pesar de haber sido citado, no se presentarán los interesados a retirar los documentos dentro del plazo de treinta días.-

Las correcciones de la documentación podrán realizarse siempre que no afecten la claridad y buena presentación de los documentos, caso contrario, serán rechazados, En todos los casos serán autenticados por el Director Técnico, el constructor y ratificado por el adjudicatario.

#### 1.1.4.6. Otorgamiento de permisos de construcción

Para la obtención del permiso de / construcción, el interesado deberá presentar en la Dirección General de Tierras y Colonización, la documentación pertinente, la misma se remitirá a Desarrollo Urbano.-

La Dirección General de Desarrollo Urbano, aprobará los planos que llenen todos los requisitos exigidos y no necesiten modificaciones y los devolverá a la Dirección de Tierras y Colonización.-



#### 1.1.4.7. Iniciación de la obra

Ninguna obra puede iniciarse antes de haber sido retirada la documentación aprobada.-

#### 1.1.4.8. Desistimiento de la obra

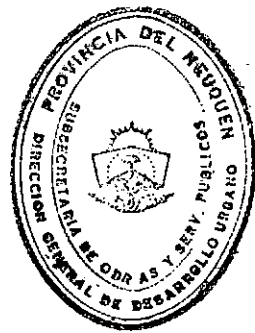
Se considera desistido el proposito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- a) Cuando el adjudicatario comunica por escrito su propósito de desistir de la ejecución de la obra.
- b) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo establecido.-

En estos casos, previa constancia de que la obra no fue iniciada, la Dirección General de Tierras y Colonización archivará el expediente de obra, debiendo cruzar previamente todas sus fojas, incluso planos y planillas con el sello "Obras desistida" y comunicarla a la Dirección de Desarrollo Urbano.-

#### 1.1.4.9. Caducidad de los permisos de construcción

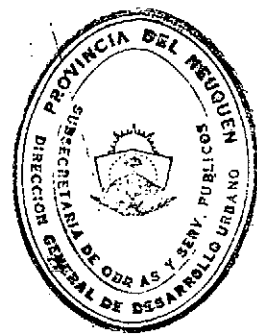
El permiso de construcción se considerará caduco cuando las obras no hubieren comenzado dentro



tro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de aprobación y no mediaren causas de fuerza mayor debidamente constatadas por la Dirección de Desarrollo Urbano. En caso de declararse caduco el permiso de construcción se archivará el expediente correspondiente debiendo cruzarse todas sus fojas inclusive planos y planillas con el sello "Permiso Caducado" y de vuelta a Dirección de Tierras y Colonización.-

#### 1.1.4.10. Ampliación de plazos

La Dirección de Tierras y Colonización podrá ampliar los plazos fijados hasta duplicarlos siempre que medien causas justificadas y previa solicitud del interesado presentada antes del vencimiento de los mismos, previo informe de la Dirección de Desarrollo Urbano.-



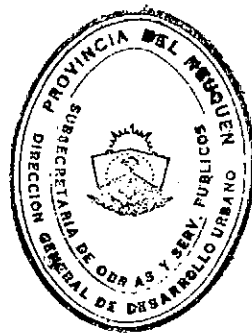
## 1.2. DE LA INSPECCION DE LAS OBRAS

### 1.2.1. ACCESO DE INSPECTORES A LA OBRA

Los adjudicatarios, profesionales, empresarios o capataces, deberán permitir la entrada a un edificio u obra en construcción, a todo inspector de la Dirección de Desarrollo Urbano que en ejercicio de / sus funciones acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita.-

### 1.2.2. INSPECCION PREVIA A LA APROBACION

Antes de expedirse la Dirección, / se dispondrá la realización de una inspección previa en la que se constatará la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente en el caso de tratarse de ampliaciones o modificaciones en edificios existentes, y estado de los muros o parte edificada que deba permanecer en pie.-



### 1.2.3. CONFORME DE INSPECCIONES

Al efectuar las inspecciones parciales o finales de una obra, el Inspector puede negar su conformidad al trabajo realizado, cuando éste haya sido ejecutado en condiciones que contravengan a este Código. En esos casos el Inspector efectuará por escrito las observaciones las que serán ratificadas por el propietario, Director Técnico o constructor, dentro de los veinte días hábiles dando conformidad a las mismas o exponiendo reparos; vencido este plazo quedarán consentidas. Estas observaciones tendrán carácter intimatorio y deberán ser cumplidos en el plazo que se fije, bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y la aplicación de la pena respectiva.-

### 1.2.4. EXISTENCIA DE LA DOCUMENTACION DE LA OBRA

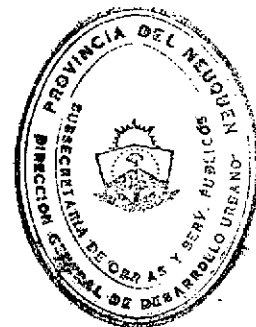
En la obra deberán mantenerse //// permanentemente, en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales de detalles de instalaciones de estructuras y los cálculos correspondientes a esta última.-



## SECCION II

### DEL PROYECTO DE LAS OBRAS





## II - 1. DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

### 2.1.1. CERCOS Y ACERAS

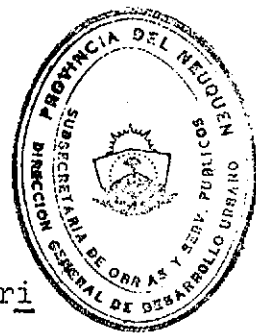
Obligación de construir y conservar cercos

En terrenos con frente a la vía pública, sin fachada sobre la línea municipal, es obligatoria la construcción de un cerco que separe la propiedad privada de la pública.-

El mismo debe ser mantenido en buen estado de conservación y reconstruido cuando a juicio de esta Dirección no admita una reparación adecuada.

### 2.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERCOS SOBRE LA VIA PUBLICA

- a) MATERIALES: Estos cercos podrán realizarse en mampostería de ladrillos, en piedra, en madera (ya se trate de tablones, troncos o tranquilas) combinados o no con seto de arbustos,
- b) ALTURA: Mínima 0,40m., máxima 1,30m.
- c) ACCESOS: Los accesos tanto de peatones como de vehículos podrán contar o no con elementos de cierre,. Estas puertas o portones se realizarán en hierro o madera y abrirán hacia el interior del predio.-



### 2.1.3. CARACTERISTICAS DE LOS CERCOS LINDEROS

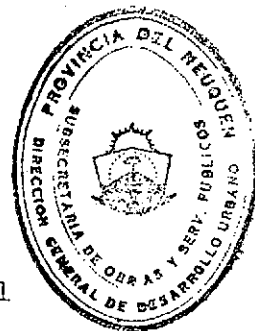
- a) MATERIALES: Podrán realizarse en mampostería de ladrillos, piedra madera, malla de alambre tejido o 5 hilos de alambre galvanizado. En estos dos últimos casos / deberá cubrirse con seto de arbustos.
- b) ALTURA: Maxima 1,80m.

### 2.1.4. CARACTERISTICAS DE LAS ACERAS FRENTE A PREDIOS DE ZONA CENTRAL

- a) DIMENSIONES: Deberá extenderse en toda la longitud / del frente, siendo su ancho de 2m. y completándose / hasta la calzada con una faja de césped.-
- b) MATERIALES: Las aceras se ejecutarán exclusivamente con piedra laja.-

### 2.1.5. CARACTERISTICAS DE LAS ACERAS FRENTE A PREDIOS DE ZONAS RESIDENCIALES.-

- a) DIMENSIONES: Deberá extenderse en toda la longitud del frente, su ancho de 1m. y completándose hasta la calzada con una faja de césped.-
- b) MATERIALES: Las aceras se ejecutarán exclusivamente con piedra laja.-

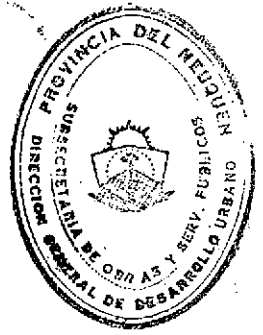


#### 2.1.6. NIVEL Y PENDIENTE DE LAS ACERAS

En las calles pavimentadas el nivel será el que fija el cordón del pavimento. En aquellas sin pavimentar se seguirá aproximadamente la pendiente de la calzada y el nivel será de + 0,10m. sobre el cero tomando como tal / el centro de la calzada sobre la normal a la acera en el punto que se considere.-

Salvo casos excepcionales que se considerarán independiente en esta Dirección, no se permitirá la construcción de escalones en sentido transversal a la acera.-

El certificado final de obra no será extendido hasta // que no se complete la construcción de los cercos y aceras.-



## 2.2. DE LOS LOCALES

### 2.2.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES

Los locales se clasifican en la siguiente manera:

#### a) PRIMERA CLASE (habitables)

Dormitorios principales y secundarios, escritorios, estudios, oficinas, bibliotecas, comedores principales, salas de estar, y demás locales habitables no / comprendidos en las clases restantes.

#### b) SEGUNDA CLASE (dependencias)

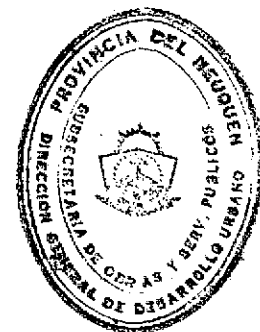
Cocinas, antecocinas, comedor-diario, despensas, cuartos de plancha, guardarropas o vestuarios colectivos, / lavaderos, escaleras principales.

#### c) LOCALES DE TERCERA CLASE

Locales de comercio, depósitos comerciales o industriales, vestuarios, colectivos de club, gimnasios y demás locales de deportes.

#### d) CUARTA CLASE (transitorios y auxiliares)

Porterías, pasajes, corredores, cuarto ropero anexo // dormitorio, depósitos familiares, laboratorios fotográficos, y otros similares netamente especificados.



### 2.2.2. ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES

Se establecen las siguientes alturas mínimas:

#### LOCALES DE PRIMERA CLASE (habitables)

En todos los casos la altura libre mínima será de 2,60m. medidos entre el nivel del piso terminado y el cielorraso, el espesor mínimo de entrepiso será de 0,20m.

En semi-sótano equiparado a planta baja, la altura libre interior será de 2,60m.

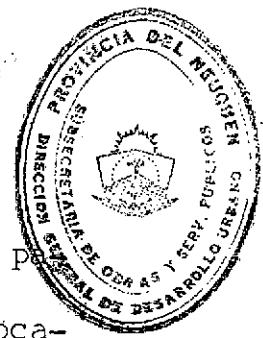
El semi-sótano se equipara a planta baja cuando la diferencia de nivel entre el solado exterior y el cielorraso del local, es mayor o igual a  $\frac{2}{3}$  de la altura libre interior.

#### LOCALES DE SEGUNDA CLASE (dependencias)

La altura libre mínima será de 2,30m.

#### LOCALES DE TERCERA CLASE

- a) En locales de hasta 75m<sup>2</sup>. pero con lados menores de / 10m., la altura libre mínima será de 3,20m.
- b) En locales de más de 75m<sup>2</sup>. hasta 200m<sup>2</sup>. la altura libre mínima será de 3,40m.
- c) En locales de más de 200m<sup>2</sup>. la altura libre mínima / será de 3,80m.



LOCALES DE CUARTA CLASE (transitorios y auxiliares)

La altura libre mínima en estos casos será de 2,10m. para locales de hasta 50m<sup>2</sup>. de superficie y 3m. para locales mayores de 50m<sup>2</sup>.

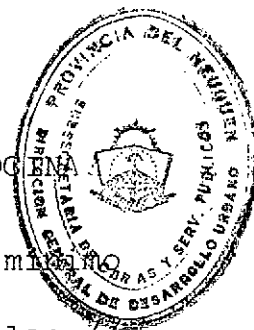
### 2.2.3. AREA Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE PRIMERA CLASE

En cada unidad locativa que tuviera un solo local de primera clase, este no tendrá lados menores de 3m. y su área mínima será de 16m<sup>2</sup>. Si hubiera más de un local de primera clase, uno de ellos no será menor de 12m<sup>2</sup>. y no tendrá lados menores de 3m., y los otros locales un área no inferior a 7,50m<sup>2</sup>. y no menor de 2,50m. de lado en cualquier dirección de la superficie computable.

### AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES EN HOTELES Y HOSTERIAS

Las áreas mínimas de los locales dormitorios será de /// 10,50m<sup>2</sup>. con un lado menor no inferior de 3m.

Las instalaciones de hoteles y hosterías en general se adecuarán a las reglamentaciones específicas formuladas por la Subsecretaría de Turismo de la Nación y la Dirección General de Turismo y Termas de la Provincia.



## AREA Y LADOS MINIMOS DE COCINAS Y ESPACIOS PARA COCINAR

Las cocinas tendrán un área mínima de 3m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 1,50m. Los espacios para cocinar dentro de locales de otra categoría tendrán una área mínima de 2m<sup>2</sup>. y una profundidad no menor de 1m.

## AREAS Y LADOS MINIMOS DE BAÑOS Y RETRETES

Local	D U C H A		Inodoro	lavabo	bide	Area M2.	Lado M.
	Con Bañad.	con bañad.					
Baño	X		X	X	X	3,20	0,90
		X	X	X	X	1,80	0,90
	X		X	X		2,80	0,90
		X	X	X		1,40	0,90
		X	X			0,81	0,75
		X				0,81	0,75
Retretes			X	X	X	1,40	0,90
			X	X		1,00	0,90
			X			0,81	0,75



#### 2.2.4. VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES

##### VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES DE PRIMERA CLASE

Deben ser ventilados al frente y contrafrente.

##### a) ILUMINACION

El área mínima de los vanos de iluminación se calculará en base a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{A}{X}$$

I= Area mínima del total de los vanos de iluminación

A= Area libre de la planta del local

X=Coeficiente cuyo valor (fijado en el siguiente cuadro)

varía de acuerdo a la posición relativa del vano.

Lateral, 1/3 medio, bajo parte		
Cubierta	6	10
Lateral, 1/3 medio, a cielo //		
abierto	8	12
Lateral, 1/3 superior, a cielo/		
abierto	3	5

##### b) VENTILACION

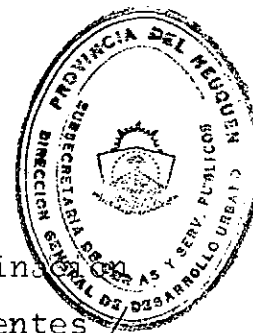
La fórmula que se aplicará para determinar el área mínima K, de los vanos de ventilación será:

$$K = \frac{I}{3} \text{ (siendo I= Area de ventilación)}$$

##### ILUMINACION Y VENTILACION EN LOCALES DE 2° CLASE

La iluminación y ventilación podrá realizarse por vanos o claraboyas que den al frente, contrafrente.





a) ILUMINACION

Para calcular el área mínima de los vanos de iluminación se aplicará el mismo sistema y los mismos coeficientes para los locales de 1º clase.

b) VENTILACION

Para determinar el área de ventilación se aplicará la siguiente fórmula:

$$K = \frac{2}{3} \cdot I$$

1) Para baños y retretes rigen las siguientes limitaciones

Para ventilación en estos locales puede realizarse también por conductos que se elevará por lo menos 1m. sobre la superficie interna. serán lisos y la abertura de comunicaciones con el local tendrá la misma sección.

Los baños y retretes del piso mas alto podrán ventilar desde el techo mediante claraboya. Esta tendrá una superficie mínima de 0,52m<sup>2</sup>. y estará dotada de un sistema de ventilación adecuado.

ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE 3ra. CLASE

La iluminación y ventilación podrá realizarse por vanos / o claraboyas o ambos sistemas a la vez.

Para el cálculo de la superficie de los vanos de iluminación y ventilación se seguirán las normas establecidas en 2.2.4. Cuando la iluminación se efectúe por claraboya el / coeficiente será 10.

Los vanos ventilarán al frente y contrafrente.

#### ILUMINACION Y VENTILACION EN LOCALES DE 4° CATEGORIA

Un local de 4° categoría no requiere, generalmente, iluminación ni ventilación.

Cuando se trate de pasajes y corredores públicos, deberán recibir luz, del día por medio de vano laterales o cenitales, La luz diurna podrá ser indirecta, a satisfacción de esta Dirección.

#### ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL A TRAVES DE PARTES // CUBIERTAS

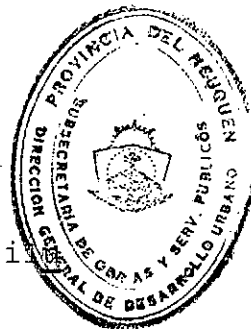
Los aleros, salientes, galerías o pórticos, inmediatos / a los vanos de ventilación de locales de 1° y 3° categoría, deberán cumplir la siguiente condición.

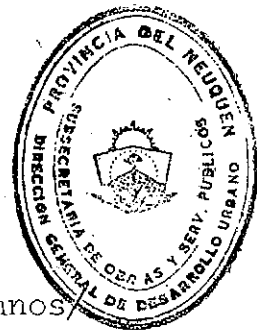
$$S = \frac{2}{3} H$$

Siendo S la distancia comprendida entre el plomo interior del muro del local y el borde extremo del saledizo galería y H la altura libre de la misma. Cuando los locales que ventilan a través de parte cubierta, sean de 2° categoría, S podrá ser igual o menor que H.

#### SITUACION DE LOS DINTELES

El dintel de los vanos de iluminación y ventilación se colocarán a una distancia del solado no inferior a 2m.





## 2.4. ESCALERAS

### GENERALIDADES SOBRE ESCALERAS

Las escaleras de comunicación con pisos altos o sótanos y subsuelos, deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitio convenientes, y aquellas ubicadas en edificios // públicos o comerciales deberán contar con pasamanos.

#### 2.4.1. ESCALERAS PRINCIPALES

##### DIMENSIONES

- a) En tramos rectos los escalones tendrán una huella mínima de 0,26m. y una altura máxima de 0,18m.
- b) En tramos curvos la línea de huella de los escalones / conservará las mismas dimensiones de los tramos rectos.
- c) El ancho mínimo de las escaleras principales será:
  - 1. En viviendas privadas 0,70m. cuando comunique pisos / de la misma vivienda. De un metro cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda.
  - 2. En hoteles y hosterías el ancho mínimo será de 1m. // aumentándose 0,025m. cada tres habitaciones o fracción.
  - 3. En viviendas colectivas el ancho mínimo será de 1,10m.

d) No se admitirán tramos de mas de 3 escalones. Cuando sobrepase esa cantidad se intercalarán descansos. Los descansos tendrán un desarrollo no menor de  $3/4$  del ancho de la escalera.

e) La altura del piso será por lo menos 2m. y se medirá desde el solado de un descanso o escalón hasta el cielorraso o elemento saliente inferior a aquel.

#### MATERIALES DE LAS ESCALERAS

En edificios públicos, comerciales o de departamentos, / las escaleras se construirán con materiales incombustibles.

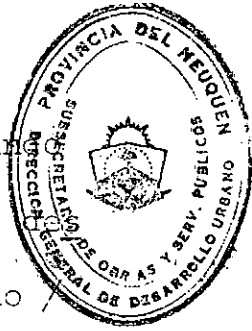
#### 2.4.2. ESCALERAS SECUNDARIAS

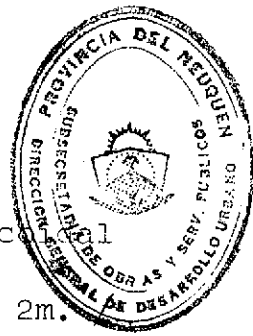
Se considerarán escaleras secundarias las escaleras de // acceso a sótanos exteriores o interiores de servicio, y / de acceso a depósitos en buhardillas.

Cuando tenga forma helicoidal solo será permitida para / acceso a torres y tanques, y en los casos en que exista / otra escalera en las condiciones establecidas en este // Reglamento.

#### a) DIMENSIONES

Una escalera de servicio tendrá un ancho mínimo libre / de 0,70m. una pedada de 0,23m. mínimo y una alzada máxima





de 0,20m.. El ancho libre mínimo de una escalera helicoidal será de 0,50m. La altura de paso será de por lo menos 2m. libres entre el solado del descanso o escalón y el cielo-/rraso o elemento mas salientes del mismo.

#### b) ESCALERA TIPO MARINERA

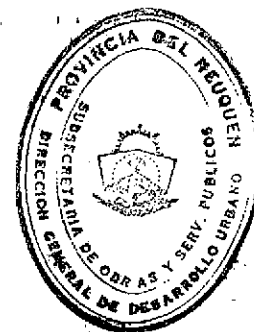
Cuando no exista otro tipo de escalera de acceso a casillas de maquinas, techos, tanques y depósitos en buhardillas inferiores a 7m<sup>2</sup>. de superficie, habrá una escalera de inspección tipo marinera. Estas serán de barrotes macizos de 15mm. de diámetro por lo menos, ancho superior a / 0,38m. y alejado del paramento por lo menos 0,15m. Si la escalera posee baranda independiente, podrán ser los escalones de planchuelas.

#### 2.4.3. ESCALINATAS O ESCALONES EN ACCESOS, PASAJES, ETC.

Los escalones o escalinatas ubicados frente a los accesos de edificios públicos o privados no deben tener una alzada mayor de 0,18m. ni menor de 0,12m.

#### 2.4.4. ESCALERA EN TEATROS, CINES Y SALAS DE ESPECTACULOS PUBLICOS

Las escaleras en cines, teatros y salas de espectáculos / públicos, deberán responder a lo especificado sobre el particular en el Código de Especificaciones de la Ciudad de / Buenos Aires.



## 2.5. DE LAS CHIMENEAS

### 2.5.1. GENERALIDADES SOBRE CHIMENEAS

Las chimeneas podrán construirse con ladrillo, piedra, / caños de fibrocemento, caños de material cerámico y otros materiales aceptados por esta Dirección. La parte inferior de la chimenea contará con una abertura para la limpieza equipada con puerta de ajuste hermético. Cada conducto o cañón de chimenea será independiente para cada horno y hogar. Solo se permitirá unir a un solo conducto de fogones asaderas y hornos de una misma cocina, siempre que cada uno de ellos cuente con su registro correspondiente.

El remate de las chimeneas estará a 0,60m. por encima de / los muros o cumbreras ubicados a menos de 4m. de distancia.

Las chimeneas clasificadas como de media y alta temperatura tendrán remates con dispositivos interceptores de chispas.

### 2.5.2. CLASIFICACION DE CHIMENEAS Y FUENTES PRODUCTORAS DE CALOR

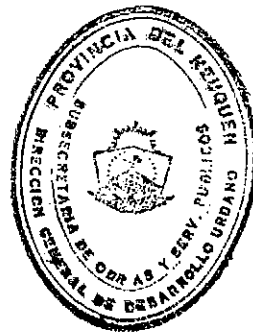
Una chimenea o fuente productora de calor se clasificará como de baja media temperatura.

Esta clasificación se hará teniendo en cuenta la temperatura en la boca de salida del horno o fuente productora /



### SECCION III

#### DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS



### 3 -1. DE LOS MUROS Y CIMIENTOS

#### 3.1.1. CIMIENTOS

Las bases de cimentación de muros, piletas, columnas, etc, tendrán las zapatas dimensionadas en tal forma que la presión por ellas transmitidas al terreno de fundación, no / exceda la carga de seguridad que sea conveniente hacer soportar a los mismos.

#### BASES DE FUNDACION A COTAS DISTINTAS

Cuando las zapatas estén en terrenos en declive, o cuando los fondos de los cimientos estén a distintos niveles que las bases de estructura adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

#### BASES DE FUNDACION PROXIMA A SOTANOS O EXCAVACIONES

Es indispensable tener en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios / cercanos a sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrá distar del muro o paramento de la excavación, menos / que la diferencia de niveles.





Esta obligación podrá ser reemplazada por las obras capaces de resistir el empuje. En tales casos deberá indicarse en los planos si en los terrenos linderos existe o no/edificación, debiendo presentarse los cálculos correspondientes si la hubiere.

### 3.1.2. MUROS PORTANTES

Se permitirá el uso de muros portantes cuando se trate de construcciones de hasta un piso alto y buhardilla.

Cuando se trate de edificios de mas de un piso alto se /ejecutarán estructuras independientes.

#### 3.1.2.1. MATERIALES

Los muros portantes podrán ejecutarse en mampostería de /ladrillos, mampostería de piedra, mampostería mixta de pidra y ladrillo y bloques de cemento.

#### 3.1.2.2. ESPESORES

Cuando los muros portantes sean de mampostería de ladri-  
llo o piedra tendrán un espesor mínimo de 0,30m.

Cuando se ejecuten en mampostería mixta de piedra y ladri-  
llo tendrán un espesor mínimo de 0,40m.

### 3.1.3. ESTRUCTURAS INDEPENDIENTES

Las estructuras portantes para edificios de mas de un piso alto y buhardilla, se realizarán en hormigón armado/  
o hierro.



3.1.3.1. FUNDAMENTOS PARA EL CALCULO, EJECUCION, INSPECCION  
Y ENSAYO DE ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO Y DE  
HIERRO.

Rigen en un todo las especificaciones que sobre el particu  
lar establece el Código de Edificación de la Ciudad de Neu-  
quén y las Normas del PRAEH especialmente en lo que hace /  
al cálculo antisísmico.

3.1.4. MUROS Y TABIQUES DE CERRAMIENTO

Los muros de los sótanos tendrán un espesor que se calcula  
rá teniendo en cuenta las cargas verticales y el empuje de  
las tierras si lo hubiere.

3.1.5. MUROS EN DETERMINADOS EDIFICIOS

En las construcciones destinadas a almacenes, fábricas, //  
industrias reuniones públicas (teatros, bibliotecas, etc.)  
y otras donde sea de preverse cargas superiores a las usua  
les o acciones dinámicas, la Dirección podrá requerir ///  
en cada caso, las modificaciones y aumentos de espesor /  
de paredes, que a juicio corresponda, para asegurar la  
estabilidad y duración de los edificios.



### 3.1.6. PROTECCION DE MUROS CONTRA LA HUMEDAD

En todo muro es obligatoria la colocación de dos capas hidrófugas horizontales para preservarlo de la humedad de la tierra, la capa superior se situará una o dos hiladas por arriba del nivel del solado interior. Dichas capas se unirán en cada paramento con un revoque hidrófugo que abarque hasta el contrapiso.

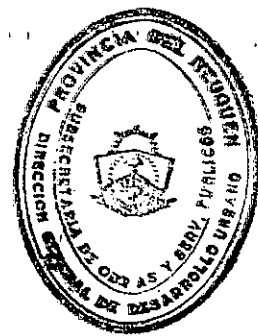
En un muro de contención o en aquel que este en contacto con la tierra se aplicará una aislación hidrófuga vertical que se aplicará a un tabique en panderete.

Las paredes de locales que cuenten con aislación sanitaria, llevarán un revestimiento impermeable, de acuerdo/  
a lo reglamentado por Obras Sanitarias de la Nación.

Los muros y paramentos al exterior, ya sean de mampostería de ladrillos de piedra o madera, se protegerán /  
de los agentes atmosféricos mediante un tratamiento//  
adecuado de sus superficies.

### 3.1.7. REVESTIMIENTO DE PIEDRA

Los revestimientos de piedra que se dispongan en los muros de los edificios, no se considerarán parte del espesor de las paredes.



### 3.1.8. SOBREELEVACION DE MUROS EXISTENTES

No se permitirá aumentar la altura de los muros existentes o construir sobre ellos pisos altos, cuando a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano, no tenga suficiente solidez o no se ajuste a sus dimensiones, cimientos y capa aisladora, a las exigencias de este Código.

### 3.2. PISOS Y CONTRAPISOS

#### 3.2.1. CARACTERISTICAS DE LOS PISOS

Los pisos de los locales cubiertos no pueden ser de tierra debiendo construirse con materiales adecuados al destino de los locales.

Los pisos de los patios pueden ser contruidos con baldosas mosaicos, losas, losetas o ladrillos con juntas tomadas.

Los pisos de tierra serán autorizados por excepción en aquellos depósitos o en los que por su destino sea imprescindible la utilización de piso de tierra.

#### 3.2.2. OBLIGACION DE CONSTRUIR CONTRAPISOS Y CARACTERISTICAS DE LOS MISMOS

Bajo los pisos de todo el edificio que se construya, patios terrazas, aceras, etc. deberá ajecuetarse un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08m.



#### 3.2.2.1. CONTRAPISOS BAJO PISOS DE MOSAICOS

Los pisos de mosaicos, baldosas, parquet, mosaicos y pisos plásticos se asentarán directamente sobre los contrapisos obligatorios, fijados anteriormente.

#### 3.2.2.2. CONTRAPISOS BAJO PISOS DE MADERA

Los pisos de maderas se colocarán dejando 0,30m. de luz libre mínima entre los contrapisos y el tirantillo. Al contrapiso se le habra aplicado previamente una lechada de cemento y arena fina que actuará como hidrófugo. A la zona de muro comprendida y el piso de madera se le aplicará una capa de la mezcla anterior.

En la cámara de aire formada por el contrapiso y el piso de madera se practicará una abertura al exterior para // permitir su ventilación permanente.

#### ASFALTADOS DE TIRANTES DE MADERAS

Las extremidades de los tirantes de maderas, que asienten sobre los muros, deberán ser cubiertas con dos manos de asfalto aplicado en caliente y el apoyo se hara dejando un espacio libre de modo que formen una cámara de aire, que permita la libre dilatación del material.

### 3.3. MATERIALES DE CONSTRUCCION

#### 3.3.1. MATERIALES DE CONSTRUCCION AUTORIZADOS

En la construcción de edificios de cualquier categoría esta autorizado el uso de los materiales que se mencionan a continuación, con las limitaciones que establece de éste Código.-

- a) Albañilería de ladrillos
- b) Sillería de piedra
- c) Mampostería mixta de piedra y ladrillo
- d) Construcciones en madera (estructura y/o revestimientos)
- e) Hormigón armado
- f) Estructura metálica

Para cubiertas de techo:

- g) Tejas o tejuelas de cerámica
- h) Tejuelas de madera (aserradas o rajadas)
- i) pizarras
- j) Hormigón armado con pendiente acentuada
- k) Chapa de hierro galvanizado espesor n° 24
- l) Chapa de cobre lisa s/n

Se utilizarán preferentemente materiales de la zona, sin de figurar artificiosamente su aspecto.

### 3.3.2. MATERIALES DE CONSTRUCCION NO AUTORIZADOS

Podrán utilizarse en la construcción otros materiales que los indicados expresamente en 3.3.1. solicitando autorización / para su empleo a esta Dirección, la que determinará si sus cualidades higiénicas, técnicas y estéticas, se adaptan a la zona en que se emplearán.



### 3.3.3. MATERIALES DE REVESTIMIENTO

Como revestimiento podrá utilizarse madera, piedra, y / revoque (ya sean éstos simil-piedra o a la cal).

Cualquier otro tipo de revestimiento que se desee emplear deberá someterse a consideraciones de esta Dirección.

Queda terminantemente prohibido ejecutar cualquier imitación de materiales.

### 3.3.4. CUBIERTA DE TECHOS.

Los techos se realizaron con una pendiente mínima del 50%.

### 3.4. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA Y COLOCACION DE CARTELES DE OBRA

#### 3.4.1. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

La Ocupación de la vía pública con materiales o maquinarias esta terminantemente prohibida. En casos debidamente justificados la Dirección de Desarrollo Urbano podrá autorizar la permanencia de los mismos por un lapso no mayor de 48 horas.

#### 3.4.2. COLOCACION DE CARTELES DE OBRA

Esta permitida la colocación de carteles de obra, no debiendo estos sobrepasar los 2m.x3m. ni ser inferior a 0,70m.x1m.

### 3.5. LEYENDAS E INSCRIPCIONES EN CARTELES DE OBRA

Queda prohibida la inclusión de siglas, abreviaturas y deno-

minaciones ambiguas. Podrán colocarse los nombres de los /  
profesionales y constructores que actúen en la obra, acompañados  
del respectivo número de registro profesional, //  
nombre del propietario y objeto de la obra.

No se admitirá el nombre de persona sin especificación alguna o que se atribuya títulos profesionales no inscriptos en el Registro Profesional de la Provincia.



DIRECCION GENERAL DE TIERRAS Y COLONIZACION		Expte.Nº
<p>obra destinada a propiedad de</p> <p>ubicación plano de</p> <p>Escala:</p>		
<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>lote:                      parcela: manzana:                sección:</p>		<p>PROPIETARIO</p> <p>domicilio:</p>
<p>ZONIFICACION AREA:</p>		<p>PROYECTO</p> <p>domicilio:                      mat.:</p>
<p>CROQUIS DE UBICACION s/esc.</p>		<p>DIRECCION</p> <p>domicilio:                      mat.:</p>
		<p>CONSTRUCTOR</p> <p>domicilio:                      mat.:</p>
		<p>SUPERFICIES</p> <p>sup. terreno                      m<sup>2</sup> sup. construida                      m<sup>2</sup> sup. a construir                      m<sup>2</sup> sup. libre                      m<sup>2</sup></p>
<p>INFORME TECNICO</p>		<p>APROBACION</p>