



Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de la Ciudad de Metán

LIBRO N° 1
ORDENANZA N° 226/85



EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE METÁN

O R D E N A

Art. 1º: Apruébase el siguiente Código de Edificación para la Ciudad de Metán:

CAPITULO I
GENERALIDADES

DEL TITULO Y ALCANCE

TITULO

Esta Ordenanza será conocida y citada como el “Código de Edificación”.

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; las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y particulares en el aspecto urbano comprendido en el ejido municipal de la Ciudad de Metán.

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

IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

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

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

Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, aéreas, volumen y fuerza (Ley N° 52 y 845).



DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

A los efectos de actualizar este Código una sola vez cada año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, la Comisión del Código de Edificación elevará el resultado de sus estudios a lo que resultare necesario como consecuencia directa del presente.

Esta Comisión podrá solicitar y utilizar los servicios "Ad-Honorem" de particulares, y con el consentimiento de la autoridad autorizada, de aquellos funcionarios, empleados, equipos e informaciones de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal que considera útil para la realización de sus tareas.

Esta Comisión asesorará cada vez que le sea requerida sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación e interpretación de este Código.

Toda notificación o determinados artículos del presente Código se redactará íntegramente para reemplazar a los artículos instituidos, respetando la ordenación del texto.

COMISION DEL CODIGO DE LA EDIFICACION

- a) Intendente Municipal.
- b) Secretario de Obras Públicas.
- c) Director de Obras Públicas.
- d) Comisión de Obras Públicas (H. Concejo Deliberante).

FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION DEL CODIGO DE LA EDIFICACION

La Comisión dará su propio reglamento interno de trabajo.

PUBLICACION DEL CODIGO

Bajo ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate de edificaciones del Digesto Municipal.

DE LAS DEFINICIONES

CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este capítulo tendrán para los fines de este Código, los significados que aquí se dan, aclarando que:



- 1º) Los verbos creados en tiempo presente, incluyen el futuro.
- 2º) Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro.
- 3º) El número singular incluye el plural.

LISTA DE DEFINICIONES

- A -

Acera: espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la línea municipal o de Edificación, destinado a tránsito de peatones.

Alero: elemento voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardos de baños y muros.

Altura de fachadas: altura permitida a las fachadas sobre el "nivel municipal".

Ampliar: aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.

Ante-cocina; Ante-comedor: local unido o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de ésta.

- B -

Balcón: elemento accesible y transitable, voladizo o no, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto o baranda.

- C -

Conducto: espacio dispuesto para consucir 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.

Cota del predio: cota del "Nivel Municipal" más el suplemento que resulta para la construcción de la acera en el punto medio de la L.M. que corresponde al frente del predio y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en el presente Código.

Despensa familiar: local destinado, en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

Dirección: cada una de las grandes divisiones que componen el Departamento Ejecutivo Municipal y que intervienen en la aplicación del presente Código.

- E -

Entepiso: estructura resistente horizontal.



Subsuelo: piso solado o distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

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

Galería: corredor cubierto, abierto lateralmente.

Guarda coches: edificio o parte de él, cubierto destinado a proteger vehículos de la intemperie.

- I -

Índice de espacio de piso: relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote.

I.E.P. = Superficie cubierta edificable

Área del lote

Línea de Edificación (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en planta baja.

Línea Municipal (L.M.): Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.

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

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

- M -

Marquesina: alero sin puntos de apoyo.

- N -

Nivel Municipal: cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente.

Office: ante-comedor, ante-cocina.

- P -

Descanso o relleno a nivel de los pisos.

Espacio comprendido entre el nivel de un solado o techo siguiente sobre puesto.

Estacionamiento: espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.



- F -

Construir: ejecutar obrar de conservación.

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

- S -

Semi-Sótano: piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o vereda.

Solado: revestimiento del suelo natural o de un entepiso.

Sótano: piso situado bajo el nivel de suelo o que sobresale menos que un semisótano.

Superficie - Cubierta edificable: la que resulta de multiplicar el área del lote por un coeficiente que varía según la ubicación del lote, conocido como "Índice de Espacio de Piso".

Superficie cubierta: total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entre suelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, etc., que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros, cornisa y marquesinas.

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

Superficie edificable: porción de la superficie de terreno de un predio, que puede ser ocupado por un edificio con exclusión de los muros de cerca.

- T -

Tabique: muro no apto para soportar cargas.

Tocador: local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavado como instalación de salubridad.

Transformar: modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.

- V -

Vestíbulo: local de paso o conexión de otros de destino definido.



Vía Pública: espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público, avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.

Vitrina: escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicados con locales.



CAPITULO II

2. DE LA ADMINISTRACION

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO

2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

a) Deberá solicitarse permiso en sellado de Ordenanza para:

- Construir edificios nuevos.
- Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.
- Modificar la fachada principal o cerrar, abrir o modificar vanos en la misma.
- Cambiar las vidrieras existentes.
- Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.

b) La solicitud especificará: la clase de obras o trabajos que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

La documentación se presentará firmada por el propietario y profesionales que correspondan, con arreglo a las disposiciones de este Código y leyes pertinentes.

2.1.1.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso en sellado de ordenanza, pero si dar aviso de obra en formularios aprobados, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificaciones a plano u obra existente para: cercar el frente; elevar muros de cerco; ejecutar aceras y cordones; ejecutar ciellorrasos, revocar fachadas y cercas al frente; cambiar revestimientos en fachadas; limpiar o pintar fachadas y efectuar demoliciones totales.

2.1.1.3. TRABAJOS QUE NO REQUERIEN PERMISO NI AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso, ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalara en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios, pintura en general, renovación de carpintería y herrería, revoques interiores de locales, servicios de limpieza.



2.1.2. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

2.1.2.1. GENERALIDADES

No se admiten en la documentación que debe presentarse, más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que las del propietario, profesionales y empresas constructoras o constructores que intervienen en la solicitud del permiso.

No se podrá disponer de agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificadas en este Código.

Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.

2.1.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION

2.1.2.3. De expediente de Edificación:

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha constatará:

- a) Formulario con la solicitud de permiso de edificación, duplicado.
- b) Libre Deuda otorgado por la Dirección General de Inmuebles.
- c) Libre Deuda otorgado por Rentas Municipales.
- d) Memoria descriptiva.
- e) Certificación de línea y nivel.
- f) Copia del plano general de anteproyecto visado; cantidad tres (3).
- g) Copia del plano general visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura; cantidad tres (3) – (Ley 45505).
- h) Cálculos de estructura sismo resistente visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectos; cantidad tres (3) – (Ley 5506).
- i) Copia de planos de detalles:
 - Carpintería.
 - Cocina – Baño – Lavadero.
 - Escalera.
 - Chimeneas u otros; cantidad tres (3).
- j) Copias del plano de servicios contra incendio de conformidad con las exigencias de este Código; cantidad tres (3).



2.1.2.4. Plano General. Este se ejecutará con los siguientes elementos:

- a) Croquis de ubicación (en la carátula): detallará la situación del predio dentro de la manzana, número de la ésta y ancho de la calle y vereda, nombre las calles circundantes, direcciones de cada lado del terreno según título y según mensura, superficie del terreno según título y según mensura y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal Norte deberá estar siempre señalado.
- b) Planta baja: en escala del 1:50; donde consten ejes divisorios de predios dimensiones del predio, ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignarán las medidas de ochava si las hubiere, la de espesores de muros y salientes, línea municipal, línea de edificación y cordón de vereda.
- c) Plantas restantes (piso alto, entrepiso y subsuelo): escala 1:50. Ejes divisorios de predios, línea municipal y línea de edificación. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Espesores de muros y salientes.
- d) Planta de techos y azoteas: en escala 1:100, en el que consten: vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y altura de parapetos.
- e) Cortes: se señalaron con letras mayúsculas. En número de dos como mínimo, uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas. Deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos, escala 1:50. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.
- f) Fachadas: los visibles desde la vía pública. Dibujadas en geometral. Escala 1:50. Los edificios en torres presentarán todas sus fachadas (ver Capítulo 6).
- g) Demoliciones: se indicará lo que deba demolerse pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.
- h) Superficies Edificadas: se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, etc., excluyendo aleros y cornizas, consignando por separado las superficies de galerías, balcones cubiertos, balcones y voladizos sobre la L.M.
- i) Planillas de las medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación.

TIPO	DIMENSION		AREA	
	ALTO	ANCHO	"T"	"V"



("T" Superficie iluminac.)

("V" Superficie ventilac.)

Los planos generales en proyecto de superficie superior a los 200 m² de planta serán representados en escala 1:100.

En las escaleras, chimeneas u otras obras que para su comprensión se necesita mayor detalle, se solicitarán las escalas 1:20, 1:25 u otras convenientes.

Los expedientes para tramitar modificaciones y/o ampliaciones de obras en ejecución.

Con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula se presentarán tres copias en papel con fondo blanco, bien sellado, pero que reúnan el mínimo necesario de las exigencias para el expediente original, e indique claramente la modificación y/o ampliación a efectuar. Estos planos llevarán las firmas exigidas para tramitar expedientes.

Certificado de Obra:

- a) Obras no concluidas, a pedido del propietario, por escrito en el expediente, este puede dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentra, y siempre que lo ejecutado no contraiga disposiciones de este Código. En este caso la Secretaría de Obras Públicas extenderá un Certificado de "Inspección de Obra no concluida" en el que consignará la obra realizada e inspeccionada.
- b) Obra concluida parcialmente: se extenderá Certificado de "Inspección Final Parcial de la Obra" cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código, a unidades de viviendas a comercio o integrantes de edificios de departamentos, y a unidades de vivienda mínima que son partes integrantes de un proyecto de mayor superficie. Se entregarán exclusivamente a pedido del Director Técnico, constructor o propietario.
- c) Obras concluidas: se extenderá Certificado de "Inspección Final de Obra" cuando los trabajos estén completamente terminados, de acuerdo con las exigencias del Código y siempre que se hubiere hecho en el expediente adjuntar como aprobadas las modificaciones y/o ampliación del proyecto original si las hubiere. Se entregarán exclusivamente a pedido del Director Técnico, constructor o propietario.
- d) La solicitud se presentará en formulario municipal y en el caso de que durante el curso de la obra se hubiere introducido modificaciones, correcciones, etc., según se establece en el 2.1.2.5., se presentará "plano conforma a obra" con todas las exigencias, copias, etc., tal como lo explica 2.1.2.4.
- e) De expedientes de edificación por etapas: la solicitud de obra a ejecutarse por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en 2.1.2.3. en



cuanto se relaciona con las obras a ejecutar inicialmente y del plano general en escala 1:200 con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en la oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

2.1.2.8. Visación de planos: Antes de iniciar el trámite el proyectista deberá presentarse solamente los planos generales (2.1.2.4.), sin cálculo de estabilidad, ni informe de deuda, a los efectos que se proceda a su revisión y visado, en el caso de estar en condiciones. En la parte superior de la carátula deberá versar anteproyecto.

2.1.2.9. De visación de planos de edificación existentes: se harán solamente en obras ejecutadas con anterioridad al año 1951 y la documentación será la dada por 2.1.2.3., a, b, f y g. Aclárase que en caso de obras posteriores al año 1951, se presentarán los mismos documentos con el color correspondiente a obra ejecutada, pero serán transitadas como obras en ejecución y deberán cumplimentar con todos los requisitos técnicos que reglamentaban la construcción en la fecha de su ejecución y sus modificaciones y/o agregados.

2.1.2.10. De expediente para su cambio de nombre:

- a) Expediente original con "Inspección Final de Obra", deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.3. a, b, e y g.
- b) Expediente original sin "Inspección final de Obra", deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.5. En ambos casos, deberá acompañarse el título de propiedad o boleto de compraventa, con el certificado de tener abonado el semestre en curso de las tasas municipales.

2.1.2.11. De obras funerarias: se presentarán todos los requisitos dados por 2.1.2.3. La visación de planos de obra de carácter funerario serán dadas por la C. del Código, hasta tanto la Municipalidad reglamente específicamente la construcción.

2.1.2.12. Planos de instalación mecánica eléctrica y fuerza motriz: estos planos y planillas cumplirán con las exigencias de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad. Su tramitación se hará por expediente separado, pero para obtener la inspección final de la obra se deberán presentar las correspondientes constancias de inspección de obra, derechos, etc.

2.1.2.13. Inexactitudes de los documentos exigidos: si los documentos no estuvieren completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle.

2.1.2.14. Planos corregidos: en todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas, provistos del correspondiente sellado, para poder solicitar la inspección final de las obras.



2.1.2.15. Tamaño y plegados de los planos, carátula, colores y leyendas (ver gráficos):

- a) Los formatos, máximo y mínimo de las láminas, se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo. En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm x 29 cm para encarpetar en el expediente. En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados, formen cantidades enteras múltiplos de a y de b.
- b) Carátula (ver gráficos): los constituye el formato $q \times b = 18,5 \text{ cm} \times 29,7 \text{ cm}$ y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. La carátula contendrá: el título, escalas, nombre del propietario, domicilio, firma del profesional con indicación de su título, número de matrícula y domicilio. Podrán incluirse observaciones técnicas.
- c) Colores: serán firmes, nítidos y frescos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer o interpretar. Las partes del proyecto que deben quedar subsiguientes se indicarán en color negro o rayado oblicuo negro. Las nuevas, a construirse o ejecutar, con color bermellón. Las que deben demolerse, con color amarillo.
- d) Leyendas: las leyendas y los cuadros se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.
- e) Plegado de planos: sea cual fuere el formato de la lámina, una vez plegada, deberá tener, sin incluir, la pestaña, la medida de la "carátula" o sea $a \times b$ igual a $18,5 \text{ cm} \times 29,7 \text{ cm}$. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras de modo que quede siempre al frente de la carátula de la lámina.

1.3. **PLAZO PARA LA CONCESION DEL PERMISO**

1.3.1. **PLAZO PARA APROBACION**

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, la Secretaría los aprobará, previa intervención de otras Secretarías si correspondiente, dentro de los siguientes plazos: el plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de impuestos es de 15 (quince) días hábiles desde la fecha inicial del expediente de permiso, para obras de hasta 500 m² de superficie, y de treinta (30) días hábiles para superficies mayores, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio de la Secretaría, debidamente fundamentado. Cuando para la aprobación tuvieran que intervenir varias Direcciones, estos plazos se prolongarán a razón de 7 días hábiles por cada intervención de las distintas Direcciones.



Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación hasta la comparencia en el expediente del interesado. En caso de intervenir la Comisión del Código, los plazos anteriores se aumentarán en 7 (siete) días hábiles corridos.

1.3.2. PLAZO VENCIDO DE APROBACION DE PERMISOS

Vencido los plazos fijados en “plazo de aprobación de permisos” sin que se hubiere acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, considerará de hecho aprobada, debiendo dar la Municipalidad, dentro de las 48 horas y a pedido del recurrente, un permiso provisional.

1.3.3. PAGO DE IMPUESTOS

Una vez liquidados los impuestos, el propietario deberá abonarlos antes de iniciar la obra. En caso de no abonarse los impuestos en el plazo indicado, se considerará como desistido del propósito a realizar obras.

Cuando no se hubieren pagado los impuestos liquidados y se hubiese dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro se gestionará por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo con lo prescripto en este Código.

DE LOS INSPECTORES DE OBRAS

INSPECTORES DE OBRAS

El personal que se afecte al servicio de inspección solamente verificará el fiel cumplimiento de la documentación aprobada, quedando el aspecto técnico constructivo, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional actuante.

ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS

Los Profesionales, Empresas, Capataces, Propietarios o Inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar la inspección a todo Inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en “alcances” de este Código, acredite el 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 correspondan.

FECHAS HABILIES PARA INSPECCION DE OBRAS

Los Inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de la obra.



EXISTENCIA DE LOS DOCUMENTOS EN OBRA

En la obra deberán mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del Inspector, los planos generales aprobados de detalle, de estructura y en general toda documentación necesaria para el fácil contralor de la obra.

OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la Secretaría de Obras Públicas podrá ordenar, entro de los plazos que fijará, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al Propietario o Empresas responsables que hayan firmado en el expediente de permiso y al propietario.

SUSPENSION DE TRABAJOS

La Secretaría de Obras Públicas suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso o que teniéndola, 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.

USO DE LA FUERZA PUBLICA

A los efectos de este Código, la Secretaría de Obras Públicas podrá requerir el auxilio de la fuerza pública cuando sea necesario para el cumplimiento de la misión de los Inspectores.

DE LAS PENALIDADES

EFFECTOS DE LAS PENALIDADES

Las penalidades recaerán sobre, el o los profesionales y/o técnicos que ejerzan la dirección técnica de la obra y a la Empresa a cargo de la construcción.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones de vigor, o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron. Las sanciones establecidas en "De las penalidades", se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código, y no tiene relación con otras de carácter municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.



APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Código se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- 1) Apercibimiento.
- 2) Multa variable según la importancia de la infracción.
- 3) Suspensión en el uso de la firma ante la Municipalidad por términos variables comprendidos entre 3 (tres) meses y 5 (cinco) años.

Las sanciones mencionadas en los ítems 1 y 3, solo se aplicarán a los profesionales y empresas matriculadas. Las suspensiones en el uso de la firma solo podrán aplicarse por Decreto del Intendente Municipal.

ESCALAS DE PENALIDADES

APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados.
- b) Efectuar en obras autorizadas, ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obra o infracción. Si la infracción no se corrigiere, se aplicará la multa.

APLICACIÓN DE LA MULTA POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará una multa por:

- a) Iniciar la obra sin permiso o dar el aviso correspondiente.
- b) Realizar en obras autorizadas, trabajos en contravención.
- c) Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en funciones.
- d) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y/o veredas.
- e) No cumplir con la higienización de terrenos baldíos.



VALOR Y PAGO DE MULTA APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS

El valor de las multas se fijará entre veinte y cien jornales del peón de la construcción vigente a la fecha de su aplicación. Las multas deberán pagarse dentro de los treinta (30) días corridos de la notificación.

APLICACIÓN DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES

- a) Por cada cinco (5) apercibimientos o multas consideradas en conjunto en el término de un (1) año por obra: tres (3) meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: tres (3) a seis (6) meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten la seguridad e higiene: tres (3) meses a dos (2) años.
- d) Cuando se pruebe grave negligencia del profesional o empresas firmantes del expediente de permiso de obra y no actúen del modo establecido en este Código: la primera vez, un (1) año; cada una de las siguientes dos (2) años.
- e) Cuando se produzcan derrumbes totales o parciales por deficiencias de construcciones u otro accidente por negligencia: uno (1) a seis (6) meses.
- f) Cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiere sobrevenir: cinco (5) años.
- g) Cuando un profesional o una empresa haya acumulado suspensiones que alcancen a sumar diez (10) años: cinco (5) años.

SIGNIFICADO DE LA SUSPENSION DE LA FIRMA

La suspensión de la firma a profesionales o empresas implicará ante la Municipalidad la prohibición de presentar planos, construir o iniciar obras nuevas hasta tanto la pena sea cumplida.

Los expedientes en trámite y las obras en construcción con permiso concedido antes de la aplicación de la pena podrán continuarse.

Cuando la suspensión aplicada a los profesionales o empresas sea por un año el efecto de la pena podrá ampliarse con la inhabilitación para participar en todo trámite y en aquellas obras en que intervengan o están a su cargo iniciadas o con permiso concedido.

REGISTRO DE PENALIDADES

La Secretaría de Obras Públicas llevará un registro donde constará a cada profesional y a cada empresa, las penalidades solicitadas y aplicadas. La Intendencia Municipal



publicará mensualmente, la nómina de los profesionales y empresas que hayan sido penalizados en el uso de la firma; así como notificará al Consejo Profesional en la Ingeniería y Arquitectura.

DE LAS RECLAMACIONES

DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS DE LOS FUNCIONARIOS A QUIENES SE LES ENCOMIENDA LA APLICACIONES DE SUS DISPOSICIONES

Los particulares podrán recurrir ante la Comisión del Código, exponiendo sus derechos dentro de los diez (10) días de notificación de dichas resoluciones.

La Comisión del Código deberá dictaminar dentro de los siete (7) días de elevado el reclamo.



CAPITULO III

DE LAS CLASIFICACIONES DE LOS EDIFICIOS

CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO Y CAPACIDAD DE LOS MISMOS

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

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

Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Comisión del Código decidirá por similitud el tipo en que se lo debe clasificar.

EDIFICIOS RESIDENCIALES

Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda familiar o colectiva; incluye entre otros los siguientes:

- Viviendas individuales: departamentos.
- Viviendas colectivas: propiedad horizontal.
- Internados.
- Clubes.
- Conventos.
- Dormitorios.
- Dormitorios colectivos.



- Fraternidades.
- Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes y monasterios.

EDIFICIOS INSTITUCIONALES

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones, incluye entre otros los siguientes:

- Asilos en sus distintos tipos.
- Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios.
- Leprosarios, cárceles, penitenciaras, presidios y nurserie.

EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO

Se clasificarán dentro de este tipo, todo tipo o parte del mismo destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educaciones, religiosos, sociales, recreación u otras actividades similares; incluye entre otros: anfiteatros, acuarios, galerías de arte, auditorios, salones de canquetes, bolsas de comercios, iglesias, salas de conciertos, dancing, exposiciones, salón de conferencias, bibliotecas, cines, museos, night club, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros, locales de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc. Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y tenga otro destino, el local de reunión se lo clasificará dentro del edificio total.

EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE

Se clasificarán dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros fines similares; incluye entre otros: parques de diversiones, campos de deportes, autódromos, velódromos, campo de aviación, piletas al aire libre, teatros y cines al aire libre, estadios, etc.

EDIFICIOS PARA OFICINAS

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones de otras actividades similares que no impliquen al almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental; incluye entre otros: edificio de la administración pública, bancos, compañías de seguros, oficinas, estaciones de radio, etc.



EDIFICIOS COMERCIALES

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos y mercaderías e incluyendo solamente al almacenamiento de tales materiales, comprende entre otros: mercados, despensas, comercio, ventas, tiendas, etc.

EDIFICIOS INDUSTRIALES

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos, incluye entre otros: planta de montaje, fábricas en general, usinas, molinos, frigoríficos, etc.

EDIFICIOS PARA DEPOSITO

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de artículos alimenticios o mercaderías, excepto los establecidos como peligrosos; comprende entre otros: depósito en general, guardacoches, colectivos, hangares, frigoríficos para conservación, etc.

EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos tales como: materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan dar humos peligrosos o que puedan explotar en caso de incendio, materiales explosivos, tóxicos o álcalis, ácidos u otros líquidos explosivos, pinturas o barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llama, humo o explosión; incluye entre otros: estaciones de servicio, planta de gas, depósito de combustibles, de explosivos, etc.

EDIFICIOS EDUCACIONALES

Se clasificará en este grupo a los edificios o parte de los mismos destinados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior; comprende entre otros los siguientes: escuelas primarias, jardines de infantes, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, etc.



CAPACIDAD DE EDIFICIOS

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrenos, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos en caso de existir campos de deporte, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribunas para público.

El factor de ocupación de un edificio sin destino definido o contemplado por este Código, lo determinará la Comisión del Código.

NUMERO DE OCUPANTES EN CASOS DE EDIFICIOS MIXTOS

El número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más ocupantes de distinto factor de ocupación, se determinará en forma correlativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

<u>Uso o destino</u>	<u>M2 por persona</u>
▪ Edificios residenciales	12,00
▪ Edificios institucionales	16,00
Edificios para reunión bajo techo o al aire libre:	
▪ Museos	8,00
▪ Bibliotecas	8,00
▪ Restaurante incluso cocina	3,00
▪ Locales de reunión con asientos fijos individuales	De acuerdo al nº de asientos
▪ Locales de reunión con asientos fijos corridos	0,50 m lineal de asiento
▪ Billares	5,00
▪ Gimnasios	5,00
▪ Locales de reunión sin asientos fijos tales como templos, auditorios, salas de bailes, exposiciones, etc.	1,00
▪ Edificios para oficinas	9,00
▪ Edificios mercantiles	3,00
▪ Edificios industriales	15,00
▪ Edificios depósitos	30,00
▪ Edificios de usos peligrosos	15,00
▪ Edificios educacionales	1,50 de la superficie del aula



CAPITULO IV

SUPERIFICE EDIFICABLE

Se asigna el coeficiente 7 como I.E.P. o sea que la máxima superficie edificable será siete veces el área del lote, que se distribuirá en su proyección horizontal, en los 2/3 de la superficie del loteo, quedando el 1/3 restante libre de toda edificación y destinado al centro de manzana.

La ejecución de obras con destino especiales, fábricas, depósitos de inflamables, garages de estacionamiento, caballerizas, etc., deberán ajustarse a las disposiciones de este Código, las reglamentaciones en vigencia y/o las que se señalen en el futuro. En el caso que no las hubiere, se deberá consultar con la Comisión del Código, a efectos de determinar su ubicación.

ALTURA DE FACHADAS (ver gráficos)

Con la sola excepción contemplada en el 4.2.1.8. y 4.3.0., las fachadas estarán contenidas por los planos límites que a continuación se indican. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

PLANOS LIMITES DE FACHADAS

- a) Paralelo a la L.M. según lo establecido por 5.1.2.0. y hasta 2,70 m de altura desde la cota del predio.
- b) Desde los 2,70 m hasta los 12,00 m de la cota del predio coincidiendo con la L.M.
- c) Paralelo a la L.M. a 12,00 m del eje de la calzada, desde 12,00 m hasta 36,00 m de la cota del predio.
- d) Para superar los 36,00 m de altura máxima establecida en c) se deberá aumentar el retiro de 12,00 m desde el eje de la calle en un valor igual a la medida que supera la altura máxima. Este mayor retiro deberá establecerse desde los 12,00 m de la cota del predio.

Los planos límites se considerarán como líneas de edificación, pudiendo sobresalir de ellos los elementos permitidos en 6.1.2.0.

En los lotes de equina podrán adoptarse los mismos perfiles indicados por 4.2.1.2. o bien acogerse a lo dispuesto por 4.2.1.4. (ver gráficos).



En los lotes esquina y hasta 20,00 m medidos sobre cada calle a partir de la intersección de las dos líneas municipales, podrá edificarse en L.M. desde los 2,70 m hasta los 36,00 m de la cota del predio, sin producir el retiro fijado por el Art. 4.2.1.2. c) respetando siempre el retiro de planta baja y no pudiendo superarse en ninguna forma la altura máxima fijada. Estos planos límites se consideran como línea de edificación, pudiendo sobresalir de ellos los elementos permitidos en Art. 6.1.2.0. En el costado medianero del lote de esquina que de al predio vecino con retiro, podrán abrirse ventanas siempre que se establezcan servidumbre real por escritura pública.

Sobre las alturas máximas establecidas se podrán sobresalir construcciones no habitables (cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua, etc.) siempre que ellos no sobresalgan de un plazo que, arrancando de la correspondiente línea máxima de altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45° y que su superficie no exceda del 20% (veinte por ciento) de la superficie del último piso.

En toda calle con ensanche aprobado, los edificios podrán tomar la altura de fachada que corresponde a la nueva línea, aún en el caso de que dicho ensanche se realice sobre un solo costado y por tanto, no afecten al predio en cuestión.

DE LA EDIFICACION AISLADA (Ver gráficos)

Edificación aislada

Se denomina “edificación aislada” o “edificio en torre” al tipo, especial de construcción compuesto de una o más torres completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculen el fondo con la vía pública sin solución de continuidad.

Permitirá en sus caras de asolamiento y ventilación de todos los locales. La separación mínima respecto del eje medianero, será de 7 mts. y fachadas o caras de construcciones vecinas será de 13 mts.

CARACTERISTICAS

Basamento: construcción optativa; podrá ocupar todo el terreno, cumpliendo con las obligaciones para alturas de locales, ventilaciones, patios, etc., contenidas en el presente Código.

Torre: construcción sobreelevada por encima de las alturas permitidas contenidas en planos límites, verticales, paralelos a la línea municipal y a las medianeras circundantes. La superficie cubierta edificable de la torre, no debe ser inferior al 50% (cincuenta por ciento) de la superficie cubierta de todo el edificio. Se entiende por superficie cubierta de la torre toda la edificación que se realice por arriba del plano horizontal superior del basamento.



ALTURA

Altura del basamento: la altura máxima del basamento B será de 12,00 m.

Altura de la torre: la altura de la torre H, se medirá desde la cota del predio y comprende toda clase de construcción incluida vivienda del encargado, tanque, máquinas, etc., pudiendo sobresalir únicamente antenas o similares.

RETIROS

De la planta baja: la L.E. de la planta baja distará 3,00 m de la L.E. asignada a los restantes edificios (5.1.2.0.); este espacio, hasta la L.M. podrá ser cubierto con columnas en la L.E. (5.1.2.0.).

Del basamento: podrá llegar hasta la L.M.

De la torre: los planos límites paralelos a la o las líneas municipales distarán como mínimo 12 m del eje de la calle, no pudiendo sobrepasar la L.M. las plazas y otros espacios abiertos del dominio público, se considerarán incluidas en el ancho de la calle en la mitad de su dimensión perpendicular a las mismas. Los planos límites, paralelos a la o las medianeras y a otras torres distarán de éstas un valor H-7.

$$D = o \text{ sea } H = 10 \cdot D + 7 \cdot \text{ El valor D no podrá ser inferior a 10.}$$

5,00 m y cuando supere a los 15,00 m no podrá mantenerse constante.

RECOMENDACIONES DE ESPACIOS ABIERTOS

Sin objeto de alcanzar o ampliar distancias requeridas, el propietario del terreno podrá establecer servidumbre real con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de obra mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño.

FACHADAS

Los planos límites especificados ulteriormente, se considerarán como nuevas líneas de edificación, pudiendo sobresalir de ellas los balcones, aleros, etc., permitidos por el Capítulo 6. A los efectos de calcular los máximos salientes laterales se considerarán el valor D como ancho de la calle.

LETREROS

En los parámetros de la torre queda prohibido colocar letreros de cualquier índole que ellos sean. Salvo los pintados en vidrieras de ventanas.



PUNTOS DE UTILIZACION

El valor para I.E.P. consignado en 4.1.1.0. podrá ser incrementado en los puntos cuando se realicen edificaciones aisladas.



CAPITULO V

DE LAS LINEAS

DE LA LINEA MUNICIPAL Y LINEA DE EDIFICACION

ALINEACION

Cada nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá respetar la línea oficial señalada.

LINEA DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL

Se permitirá edificar dentro de la línea municipal siempre que cumpla se cumpla lo establecido en el Art. 6.1.2.0.

SOTANOS BAJOS LAS ACERAS (ver gráficos)

Se permitirá construir sótanos bajo las aceras hasta la L.E. en los siguientes casos:

- a) En las aceras entre la L.E. y L.E.
- b) En el triángulos de las ochavas de las arterias.

Uso provisional de fracciones de terrenos resultantes de ensanches o rectificaciones. La Secretaría de Obras Públicas podrá permitir, con carácter provisional, el uso por parte del propio frentista, de la fracción de terreno resultante de ensanches o rectificaciones cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicita, y siempre que se comprometa a cercarlo con una cerca aprobada por la Secretaría de Obras Públicas y mientras el D.E. no crea conveniente su incorporación a la vía pública.

En todos los edificios o muros de cerco que se encuentran fuera de la L.E. o esquinas que no están ochavadas solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conversación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., en la zona afectada.

DE LA LINEA DE EDIFICACION (ver gráficos)

Establécese la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse, de retirar su línea de edificación a un mínimo de 3 m (tres metros) a partir del cordón de la calzada, destinándose el espacio comprendido entre L.M. y la L.E. para el ensanche de la vereda. Para todos los casos en que el cordón de vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente la Secretaría de Obras Públicas otorgará gratuitamente un "Certificado de cordón de la acera".



Este espacio de uso público y restricción de la propiedad debe ser respetado solamente en la planta baja desde el nivel vereda hasta 2,70 m de altura por debajo de este nivel y por arriba de esta altura, el propietario podrá recuperar el terreno hasta la L.M., pudiendo sobresalir de esta línea con los elementos permitidos por este Código en 6.1.2.0. "Limitaciones de las salientes de fachada: la estructura resistente también tendrá este retiro" (ver gráfico).

En obras existentes no podrán ejecutarse modificaciones en la zona afectada por el ensanche de vereda, sin desplazar la construcción a la actual L.E. los elementos constitutivos de la estructura resistente, siempre que ello no signifique prolongar la vida del edificio. Este retiro podrá aplicarse a cada unidad locativa. Si las modificaciones o ampliaciones se realizan en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de tal manera que sea posible demoler en el futuro la zona de ensanche (ver gráficos).

En el caso de destrucción de fachada o vidrieras por incendio, accidente o causa de fuerza mayor, el propietario podrá reconstruir lo destruido en la misma línea anterior, pero sin introducir modificaciones de ninguna naturaleza y siempre que el siniestro no hubiere afectado la estabilidad del edificio.

El valor del retiro consignado es el mínimo, no anulándose por ello, las veredas que tengan un ancho mayor.

En pasajes públicos de hasta 9,00 m de ancho que no conecten calles, y en aquellos que aún conectando calles no tengan una longitud mayor de una cuadra, se exigirán veredas de 1,50 m de ancho. Si se hubiere proyectado el ensanche del pasaje o su prolongación deberá ajustarse a todas las disposiciones de este capítulo. Igualmente deberá aplicarse el Art. 5.1.2.0. si el pasaje tuviere más de una cuadra.

DE LOS CASOS ESPECIALES DE LINEAS DE EDIFICACION (ver gráficos)

En los barrios o zonas que la Secretaría de Obras Públicas considere necesario, será trasladada la L.E. a los retiros que se detallan, debiéndose destinar dichos retiros a jardines privados cuya superficie no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros o cornizas, de acuerdo con lo establecido en Art. 6.1.2.0. Por tratarse de un traslado de línea de edificación, dentro del mismo predio los cuerpos salientes, balcones, etc., podrán llevar hasta los ejes medianeros, pero no podrán cubrir más de 1,20 m del jardín.

Los elementos divisorios entre predios, no deberán impedir la continuidad de la vista desde la vía pública para lo cual, cumplirán con las mismas exigencias que las verjas.

Cuando las características de los barrios o las construcciones existentes aconsejen ampliar o disminuir la traslación de la L.E. mencionada en el Art. 5.1.2.8., la Secretaría de Obras Públicas, así lo autorizará previo dictamen de la Comisión del Código.



DE LAS OCHAVAS

RETIRO DE LAS ESQUINAS

En los precios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de planta baja. A medida que se solicite permiso por apertura de vía públicas, construcciones de edificios nuevos, de construcción en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes, el D.E. por intermedio de la Secretaria de Obras Públicas exigirá la ejecución del retiro correspondiente.

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de los puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes, a la distancia de 9,00 m a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente la Secretaría de Obras Públicas, otorgará gratuitamente un "Certificado del cordón de la acera" (ver gráficos).

Cuando una línea divisoria entre predios intercepte una línea de ochava, la traza de éste debe respetarse en cada predio. Los edificios que sobre ella se construyen no podrán tener voladizos ni retiros de la L.M. salvo que se edifique simultáneamente y con único motivo arquitectónico, y previo establecimiento de una servidumbre que deberá establecer esta obligación.

La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero si la de respetarla en planta baja.

En el caso de la intersección entre calle y pasaje, no transitado por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.

Por fuera de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,70 m medidos desde el nivel vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

Por fuera de la ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 m de diámetro hasta 1,80 m sobre el suelo.
- b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la "línea de ochava".
- c) Se verificará en proyectos que no se entorpezca la visual ni la circulación peatonal.
- d) La distancia entre el círculo que contiene a la sección de la columna y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00 m.



- e) La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la sección de la columna (ver gráficos).

No se permitirán sobreelevaciones, escolanes ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir de la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos previstos por el Art. 5.2.1.7.

DE LAS CERCAS Y ACERAS

GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS

AMPLIACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS

Todo propietario de un terreno baldío con frente a la vía pública en el que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca de acuerdo a este Código.

PLAZO DE EJECUCION DE CERCAS Y ACERAS

Si a pesar de lo prescripto, el propietario no hubiere comenzado trabajos de construcción de cercas y aceras, y cuando por razón del diseño, forma o material a utilizarse en las aceras se estimare necesario o conveniente el Departamento Ejecutivo podrá disponer que las mismas se realicen por la Municipalidad como obra pública, por contratación o administración. Los frentistas deberán efectuar el pago de las contribuciones de mejoras pertinentes, siendo aplicables al caso las disposiciones municipales sobre obras públicas.

CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICION DE EDIFICIOS

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación no se hubiere solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la cerca y acera definitiva dentro de los quince (15) días. Si se hubiere solicitado permiso de construcción y no se hubiere iniciado la misma, deberá colocarse en la L.M. una valla provisoria, con las características previstas en este Código y ejecutarse un solado transitable sobre la acera.

En caso de incumplimiento de estas obligaciones, los trabajos podrán ser realizados por la Municipalidad por cuenta del propietario del inmueble, previa intimación en obra dentro de las cuarenta y ocho (48) horas. Denegado el permiso de obra, producido su desistimiento, o declarado caduco el permiso otorgado, se procederá como establece en el "Plazo para ejecución de cercas y aceras".



El D.E. por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas, determinará por las distintas zonas o barrios de la ciudad, los tipos de cercas y aceras a ejecutar de acuerdo a las siguientes condiciones (ver gráficos):

- 1) Tapias: serán de 2,00 m de altura total incluido el coronamiento, ejecutadas en mampostería de ladrillo visto, con junta tomada de 0,015 m de alto. El coronamiento volará 0,07 m y tendrá una altura de 0,13 m en toda su longitud.
- 2) Verjas: serán de 0,70 m de altura, de ladrillo visto o revocado terminada en su parte superior con una hilada de ladrillos colocados de canto, con las juntas tomadas con cemento.
- 3) Alambrados: tendrán una altura mínima de 1 m con postes ubicados a una distancia no mayor de 5,00 m para predios urbanos y 10 m para predios rurales. Se ejecutarán con alambre liso de 4 hilos o tejido de alambre, quedando prohibido el uso de alambre de púas.

UBICACIÓN DE LAS CERCAS

- 1) En todos los predios no edificados, la cerca se ejecutará siguiendo la L.M.
- 2) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda.
- 3) Todo propietario de un edificio retirado de la L.M. podrá no cumplir con la obligación de cercas, siempre que dicho retiro esté cubierto por un solado o jardín y la L.M. será definida con un cordón de 0,15 m de alto como mínimo.

OTROS TIPOS DE CERCAS

La Secretaría de Obras Públicas podrá proponer a la Comisión del Código, otro tipo de exigencias para la limitación de los predios baldíos en los barrios cuyo carácter así convenga.

PAREDES DIVISORIAS (ver gráficos)

De acuerdo al Art. 2729 del Código Civil, se establece una altura mínima de las paredes divisorias de 2,00 m medidos sobre el solado o terreno natural accesible más alto adyacente a la pared divisoria.

PAREDES DIVISORIAS ENTRE JARDINES OBLIGATORIOS AL FRENTE. SE ASIMILAN VERJAS

No se podrán adosar gabinetes de super gas, o cualquier otro elemento opaco que sobrepase la altura permitida al parapeto.



TIPOS DE ACERA

- a) De mosaicos calcáreos de 0,20 x 0,20 m biselado en todo su perímetro con una hipotenuza tal que el cateto horizontal sea de 6 mm y el vertical de 4 mm. Los mosaicos serán antideslizantes. Los mosaicos serán de color rojo, con un espesor de pastina no menor de 3 mm las juntas de los mosaicos serán normales y paralelos al cordón de la calzada.
- b) De hormigón elaborado con cemento, cal, arena y cascote de ladrillo en un espesor no menor de 0,15 m y con una superficie rugosa antideslizante.
- c) La vereda de firme natural con un recubrimiento de suelo y arena.

En calles pavimentadas, se construirán veredas de tipo "a". en calle sin pavimentar pero con cordón cuneta se construirán como mínimo veredas de tipo "b".

Encalle sin pavimentar pero en conservación permanente se exigirá como mínimo veredas de tipo "c".

No se permitirán la ejecución de escalones, laterales o transversales, ni salientes sobre la acera. La superficie de acera deberá estar permanentemente libre de obstáculos y malezas y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana (ver gráficos).

A los fines de renovación de aceras, considérese que una acera está fuera de uso:

- a) Cuando en calles o avenidas pavimentadas no fueran de mosaicos calcáreos como mínimo.
- b) Cuando por el uso han perdido características antideslizantes.
- c) Cuando no hay uniformidad de colores por haber sido cambiados parcialmente los mosaicos.
- d) Cuando presenten salientes o escalones transversales o longitudinales, que no mantengan la uniformidad del perfil longitudinal y transversal.
- e) Cuando no existan uniformidad de pendientes y los mosaicos y contrapisos se han levantado por raíces u otras causas, ocasionadas por el uso.

CORDONES

Cuando la calzante no tenga cordón se construirán cordones de hormigón o de granito.



ACERAS ARBOLADAS

Establécese para todos los propietarios de terrenos dentro del Municipio con edificación o sin ella la obligación de proceder por cuenta propia en las calles que indique la Municipalidad, a ejecutar cazuelas para arbolados en la parte de vereda correspondiente a los frentes de sus propiedades y su ubicación será indicada por la Municipalidad en cada caso. Las dimensiones de estas cazuelas serán de 0,60 x 0,60 m.

ACERAS CON ESPACIO VERDE

Si la acera tiene un ancho superior a 2,50 m y la Secretaría de Obras Públicas, por el carácter del barrio así lo resuelve, se podrá pavimentar solamente 2,50 m dejando el resto para franja verde. En las esquinas las aceras serán totalmente pavimentadas siguiendo la prolongación de las líneas municipales.

PENDIENTES EN LAS ACERAS (ver gráficos)

Las aceras tendrán una pendiente del 1,5%.

RAMPAS PARA ACCESO VEHICULAR

Las rampas para acceso vehicular a garages y cocheras no presentarán aristas a fin de evitar inconvenientes al peatón.



CAPITULO VI

DE LAS FACHADAS

ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

FACHADAS PRINCIPALES

Es obligatoria la presentación de planos de fachadas en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando solo se trate de cambios de color o material de alguna parte, en cuyo caso, bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya están sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras está contenido en el plano de fachadas.

TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS

El propietario de toda edificación nueva está en la obligación de dar adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros nuevos, divisorios o propios que queden a la vista desde la calle, vías ferroviarias, canales, ríos, etc., cuando se da el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código y su tratamiento sea de difícil solución, contemplado con la Secretaría de Obras Públicas.

MUROS DIVISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal. Los conductos de desagües pluviales no pueden ser visibles en la fachada principal a condición de reestructurar el estilo, de la misma. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.



LIMITACION DE LAS SALIENTES DE FACHADAS

LIMITES DE LAS FACHADAS

En los primeros 2,70 m no se permitirá ninguna clase de saliente, antepecho ni escalafón por fuera de la L.E. Tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran para afuera.

Fuera de los 2,70 m de altura y cuando la calle tenga 9,00 m de ancho o más se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.E. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, que sin construir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 m.

LIMITES DE BALCONES (ver gráficos)

Los balcones en los pisos altos podrán tener una saliente de la L.M. equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, como máximo de 1,50 m, estos balcones podrán llegar hasta la línea divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas ni ser cerrados. En las curvas las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente artículo, siempre que usen una línea paralela al cordón de la vereda, distante a la L.M. de la misma.

LIMITES DE ALEROS Y MARQUESINAS (ver gráficos)

- a) El alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de 2,70 m medidos sobre el nivel municipal; su parte exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70 m inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas será de 3,00 m. Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes de apoyo. En caso de llevar vidrios, estos serán armados e incorporados a la estructura.
- b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente de la L.M. equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m, pudiendo llegar de eje a eje medianero.
- c) La Municipalidad podrá en cualquier momento, y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según Art. 6.1.2.3. a) cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.

CUERPOS SALIENTES CERRADOS

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la L.M.



AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA

La colocación e instalación de agregados no establecidos en esta Ordenanza, solo se permitirá cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar. En ningún caso se podrá sobresalir de los perfiles autorizados por la presente.

CHAPAS DE NOMENCLATURA DE CALLES

Toda propiedad que forma esquina, deberá tener en lugar bien visible, tanto para el peatón como parte el automovilista, un cartel indicador del nombre de la calle que limita la propiedad por el costado derecho (considerado el observador en la vereda enfrentando la ochava de la propiedad). En las obras nuevas, no se otorgará el Certificado de Inspección Final hasta tanto el constructor no haya dado cumplimiento a estos requisitos. Los carteles indicadores de los nombres de calles serán fundidos en aluminio con la leyenda y marco en relieve y pulidos, dejándose el fondo con textura rugosa pintado color azul Prusia mate, las dimensiones serán de 0,20 m de alto por 0,50 m o más de largo si así lo exige la leyenda. Los caracteres serán verticales tipo imprenta.

TOLDOS (ver gráficos)

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido recogido sobre la vereda.

PERFIL DE LOS TOLDOS

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00 m en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,70 m del cordón de la vereda.

SOPORTES VERTICALES - LARGUEROS Y TENDIDOS DE LOS TOLDOS

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, éstos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0,70 m del cordón de la vereda distanciados entre sí, un mínimo de 2,50 m. Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de peatones.



PLEGADO DE LOS TOLDOS

Los toldos se plegarán o recogerán hacia un muro de la fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén. Si hubiere guarda - toldo, éstos deberán armonizar con la composición de la fachada.

TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y no afecten sensiblemente a los árboles.

VISIBILIDAD DE SEÑALES

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

RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del toldo cuando lo juzgue necesario, bastará la simple comunicación al propietario por escrito.

No podrán colocarse toldos a menos de 10 m de la intersección de las dos líneas municipales en las esquinas.

La longitud máxima de toldos resultado de la sumatoria de los colocados en distintas propiedades, no podrá superar el 50% (cincuenta por ciento) de la longitud de cuadra.



CAPITULO VII

DE LOS PATIOS

PATIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION

CLASIFICACION DE LOS PATIOS

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

- a) Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro.

$D = 2/5 H$, siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el respectivo nivel del techo.

- b) Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio.
- c) No dar a D un valor inferior a 3,00 m.

DISMINUCION DEL VALOR "D" EN PATIOS (ver gráficos)

- a) El valor D podrá ser disminuido si el patio estuviere con uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor; el nuevo valor de D llegará hasta $4/5$ del valor calculado, pero nunca inferior a 3,00 m.
- b) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D siempre que su profundidad "p" no supere el $1/2$ del frente "f".
- c) Cuando el valor de D supere los 15m, podrá mantenerse constante.

PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA (ver gráficos)

Se tomarán en la proyección horizontal del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros voladizos, etc.

ACCESO A LOS PATIOS

Los patios serán accesibles para su limpieza.



DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS (ver gráficos)

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados; formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas. La cerca que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00 m. La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50 m. Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño.

PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS

PROHIBICION DE REDUCIR PATIOS

No se podrán dividir fincas, si como resultante de ello se afectaren las dimensiones de los patios, salvo que se establezca ser el nombre real.

PROHIBICION DE CUBRIR PATIOS

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo con toldos corredizos por quien tenga el uso real del patio.



CAPITULO VIII

DE LA ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOCALES

GENERALIDADES (ver gráficos)

Los lados para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, bandoleras, ladrillos de vidrio, o cualquier otro sistema establecido que permita la transmisión afectiva de las desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requiere para cada caso. En el caso de que las partes abribles sean opacas, se adicionarán a la superficie de iluminación. La superficie de los vacíos de iluminación, estará suspendida al destino, o superficie, forma y altura del local.

- “I” es el área de iluminación.
- “V” es el área de ventilación.
- “S” es el área del local.

Para obtener los valores mínimos de “I” y “V” se tomará la superficie efectiva del local afectada de los coeficientes que se detallan a continuación:

Cuando la distancia desde el eje de la ventana hasta el punto más alejado del mismo supere los 5,00 m los valores consignados serán multiplicados por 1,2.

En los locales con estresuelo, para obtener el valor de “S” se tomará la superficie del local más del entresuelo.

DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION (ver gráficos)

Se considerarán las siguientes condiciones, para la iluminación y ventilación de locales:

Condición 1:

- De iluminación y ventilación directa al exterior.
- De iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta.
- De ventilación lateral o cenital.
- De ventilación por medios mecánicos.
- De ventilación de baños en planta baja o subsuelo.
- De ventilación de locales de comercio en pasajes.
- De ventilación por tubo de sección proporcional a la superficie del local.
- De ventilación por tubo de 0,01 m² de sección.



- De ventilación por tubo común a varios locales.

Condición 1:

- De iluminación y ventilación, vano directamente al exterior.

$$I = 1/10 S$$

$$V = 1/2 I$$

Condición 2:

- De iluminación y ventilación, vano al exterior bajo cubierta. El valor S se obtendrá sumando la propia SI, más hasta la parte cubierta S 2. El vano "A" de la parte cubierta hacia el exterior, será igual o superior a 4 veces al valor de I.

$$I = 1/10 (3 I_1 + 3 I_2); V = 1/2$$

$$I; A = 4,1 \text{ (ver gráficos)}$$

Condición 3:

- De ventilación lateral o cenital.

$V = 1/30 S$ - Valor mínimo de $V = 0,25 \text{ m}^2$ (ver gráfico).

Condición 4:

- De ventilación por medios mecánicos. Los locales de salubridad en lugares de espectáculos y diversión públicos, tendrán además de la ventilación natural exigida, ventilación mecánica, que asegure una renovación de aire de 10 (diez) veces el volumen del local por hora, mediante dos equipos, uno en uso y el otro auxiliar. El funcionamiento de estos equipos será obligatorio en horas de función y se colocará una luz piloto que indique su funcionamiento. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios sanitarios tengan aire acondicionado.

Condición 5:

- De ventilación de baños o cocinas ubicados en sótanos o planta baja. Cuando un local de baños o cocinas estén ubicados en sótanos o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación o vano a 2,00 m encima del nivel vereda como mínimo (ver gráficos).

Condición 6:

- De ventilación e iluminación de locales de comercio o pasaje. El pasaje se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas



para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla con las condiciones 3 u 8, ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje (ver gráficos).

Condición 7:

- De ventilación por tubos independientes para cada local de sección 0,03 m².
- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² (sección mínima de lado 1/3) en toda su altura, realizado en superficie interior lisa; el conducto será vertical o a modo de en no más de 15°.
- b) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será libre y de área no inferior a la del conducto.
- c) Dos tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a ¼ de la altura del conducto.
- d) El frente en la azotea distará no menos de 0,30 m de ésta y también será libre.
- e) La altura mínima del conducto será de 2,00 m (ver gráficos).

Condición 8:

- De ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local.
- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a 1/100 de la superficie del local. La sección mínima de cada tubo será de 0,03 m². La sección máxima de cada tubo será de 0,20 m². En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos cada uno en una zona de influencia. La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar 3.
- b) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.
- c) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto.
- d) Los tramos horizontales del conducto no podrán superar al 1/4 de la altura propia del mismo.
- e) El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50 m de ésta o de cualquier parámetro, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático (ver gráfico).



Condición 9:

- De ventilación por tubos comunes a varios locales.
- a) El conducto servirá para unificar dos o más tubos del tipo de la Condición 7.
- b) Será de mampostería, de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán desagües o cañerías.
- c) Su sección no será inferior a 0,60 m² y la relación de sus lados no mayor que 1:3.
- d) Los tramos horizontales no podrán superar el $\frac{1}{4}$ de la altura propia del conducto.
- e) El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo de 0,50.
- f) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.
- g) El remate en la azotea, distará no menos de 1,50 m de la misma o de cualquier parámetro o vano de local habitable, y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático (ver gráficos).



CAPITULO IX

DE LOS MEDIOS DE EVACUACION

MEDIOS DE EVACUACION

Tipos de medios de evacuación de edificios. A los efectos de su dimensionado se considerarán los siguientes tipos:

1. Puertas en general.
2. Pasajes, pasillos, pasos o galerías.
3. Escaleras, escaleras mecánicas, rampas.
4. Ascensores.

PUERTAS DE SALIDA EN GENERAL

Características. Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un llano, descanso o plataforma. La altura mínima libre será de 2,00 m y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de la llave desde el lado en que se produce el egreso.

TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA

Se clasificarán entre los siguientes tipos:

1. Puertas de abrir en un solo sentido.
2. Puertas de abrir a vaivén.
3. Puertas giratorias.

No se considerarán puertas de salida las del tipo corredizo.

PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO

Se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo y de reunión al aire libre.



PUERTAS DE ABRIR A VAIVEN

Se permitirán en todo tipo de edificio, y serán las únicas permitidas, en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.

PUERTAS GIRATORIAS

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m y el total de éstas, podrá ocupar solo el 50% del ancho exigido para puertas de salida.

El 50% restante se efectuará por puertas vaivén. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

ANCHOS DE PUERTAS DE SALIDA

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.

- a) Para edificios de hasta 500 personas: el ancho total será menor que $X = A$.
- b) Para edificios de 500 a 2.500 personas: el ancho total libre no será menor que $X = 5.500 - A$; $A : 5.000$
- c) Para edificios de 2.500 o más personas: al ancho total libre no será menor que $X = 0,6 A$, en donde X = medida del ancho de salida en centímetros; A = número total de personas.

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidas por estas fórmulas, se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de $X = 1,50$ m. Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios se dividirá el valor obtenido por:

1.3 o sea $X = X : 1.3$ con un valor mínimo de 0,8 m.

FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA (ver gráficos)

El valor obtenido para los anchos de puerta de salida será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50 m no se considerarán en el cómputo.



PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS, ESCALERAS O RAMPAS DE USO PUBLICO

Se considerarán como tales, todos aquellos que permitan concretar la vía pública con dos o más unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.

La determinación del ancho de todos los pasajes estará condicionado al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.

Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en Art. 9.1.2.2. no pudiendo reducirse el ancho del pasaje.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, estas serán del ancho del pasaje.

Cuando sobre un pasaje se abran puertas para acceso a negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50 m si se ubican a un lado, y 1,00 m si se ubican a los dos lados (ver gráficos).

Cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas, su ancho mínimo se incrementará en 0,50 m si se ubican en un lado, y 1,00 m si se ubican en los dos lados (ver gráficos).

Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchado, no podrá disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o las vidrieras.

TIPOS DE PASAJES

Se considerarán los siguientes tipos de pasos, pasajes o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

- 1) Circulación de evacuación de un edificio.
- 2) Circulación de evacuación en edificios altos de oficinas o residenciales, entre las puertas de las mismas y la circulación vertical.
- 3) Pasaje comercial de uso público.

RESOLUCION DE EVACUACION DE UN EDIFICIO

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con una o más unidades de vivienda u oficinas, deberá serlo con puerta a la calle. Su ancho será



determinado con un número de personas a evacuar calculando según lo determinado en el Art. 9.1.2.1. El ancho resultante podrá ser uniforme y su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m sobre estos pasajes podrán abrir puertas de locales de negocios ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Cuando estos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según se establece en Art. 9.2.1.6. y 9.2.1.7. Estas limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.

ASPECTOS DE EVACUACION EN PISOS ALTOS (ver gráficos)

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas en casa, calculando según el Art. 9.1.2.1. si sobre dicho paso o galería se ubicaren puertas para clausurar su paso, el incremento calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su suma o acumulativo, de acuerdo a las necesidades.

Cuando el largo máximo de estos pasos sobrepase las longitudes que indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia (ver gráficos).

Edificios	Residenciales	L	30,00 m
	Institucionales	L	30,00 m
	Para reunión bajo techo	L	45,00 m
	Para reunión al aire libre	L	45,00 m
	Oficinas	L	45,00 m
	Mercantiles	L	45,00 m
	Industriales	L	45,00 m
	Para depósito	L	45,00 m
	Para usos peligrosos	L	20,00 m
	Educacionales	L	30,00 m

MODOS DE EVACUACIONES DE USO PUBLICO

Por tales, a los pasajes que se utilicen con fines de acceso a locales de negocios a uno o más, de circulaciones verticales con la no considerarán los siguientes tipos:

- 1) Con una o más salidas a una misma calle.
- 2) Con una o más salidas a dos o más calles.
- 3) Con bifurcación en su interior, en dos o más circulaciones o niveles.



PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A UNA CALLE (ver gráficos)

Se entienden por tales, aquellos que no permitan conectar dos calles distintas, sea que formen ángulos o sean paralelas. Se formarán con prohibición de conectarlos en el futuro con otros pasajes que conecten con otras calles. El ancho mínimo de estos pasajes será de 2,00 m. Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho se incrementará según se establece en Arts. 9.2.1.6. y 9.2.1.7. Si sobre estos pasajes se ubicaren circulaciones verticales, para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública su ancho se calculará según se establece en el Art. 9.1.2.1. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS O DOS O MAS CALLES (ver gráficos)

Se entienden por tales, aquellos que permitan la circulación de peatones entre dos calles distintas, sea que formen ángulos o sean paralelas. El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 m. Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho mínimo se incrementará según se establece en el Art. 9.2.1.6. y Art. 9.2.1.7. Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establece el Art. 9.1.2.1. A los efectos de este cómputo se tendrán en cuenta todas las bocas de salida a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACION EN SU INTERIOR EN DOS O MAS CIRCULACIONES O NIVELES (ver gráficos)

Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios, sean el mismo nivel o sea por escaleras para circular a dos niveles distintos, cada una de las ramas o pasos serán considerados individualmente con un ancho igual, a la mitad del mínimo que correspondería de ser uno solo (según arts. 9.2.4.2. o 9.2.4.3.) más los incrementos correspondientes por puertas y vidrieras (según Art. 9.2.1.6. y 9.2.1.7.).

ESCALERAS EXIGIDAS, DE SALIDA DE CARÁCTER PUBLICO

Medidas de las escaleras exigidas: las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servida por dicha escalera, situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a 0,90 m. Las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible. No será permitido el uso de abanicos, compensación ni escalones



oblicuos en escaleras exigidas de salida de un edificio. La dimensión máxima de las contra huellas será de 0,20 y la mínima de la huella será de 0,25 m. La máxima altura de escalera a cubrir sin rellenos o descansos, será de 3,00 m.

CASO GENERAL (ver gráficos)

El ancho de escalera se calculará de acuerdo a la siguiente forma:

- Ancho de escalera = 2 cm x n° de personas a evacuar según Art. 9.3.1.0.

CASO DE LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS

El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio establecido en “ancho de puerta de salida” (Art. 9.1.2.).

CASO DE ESCALERAS DESDOBLADAS

Se podrán realizar siempre que la suma de sus superficies y sus anchos mínimos cumplan con lo establecido en Art. 9.3.1.1.

PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS (ver gráficos)

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos. En las cajas de escalera, el pasamano se colocará a una altura superior de 0,80 m cuando el ancho de la escalera exceda de 1,40 m habrá balaustrada, baranda o pasamanos por cada lado. Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2,80 m se deberán colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho será de 1,40 m.



CAPITULO X

SERVICIOS SANITARIOS

SANITARIOS

Todo edificio que se construya, deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que se incidan en este capítulo.

Todo edificio destinado a la ocupación humana, deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos, un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión del interior.

Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada sexo, excepto en los casos siguientes:

- a) Que el baño o toilettes esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares.
- b) Que el baño o toilettes pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla del Art. 10.1.1.2. no sea mayor que dos retretes.

NOMINA DE CANTIDAD DE RETRETES

TOTAL DE PERSONAS														
Edificios de reunión al aire libre			Edificios de reunión bajo techo			Edificios de viviendas institucionales, oficinas, mercantiles, depósitos de usos peligrosos			Educativos			Retretes		
1	a	60	1	a	30	1	a	10	1	a	10	1		
61	a	120	31	a	60	11	a	25	11	a	25	2		
121	a	200	61	a	100	26	a	50	26	a	50	3		
201	a	300	101	a	150	51	a	75	51	a	75	4		
301	a	400	151	a	200	76	a	100	76	a	100	5		
401	a	550	201	a	275	101	a	125	101	a	125	6		
551	a	750	276	a	375	126	a	150	126	a	150	7		
751	a	1.000	376	a	500	151	a	175	151	a	175	8		
Más	de	1.000	Más	de	500	Más	de	175	Más	de	175			
(1)			(2)			(3)			(4)					



- (1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción, a partir de 100 personas.
- (2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción, a partir de 500 personas.
- (3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.
- (4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.

En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrá sustituir retretes por originales en la siguiente proporción: en edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y de escuelas, se podrán sustituir el 75% de retretes por originales. En todos los demás edificios, el 30%. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

Se deberán colocar lavatorios según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada seis retretes exigidos, según la tabla 10.1.1.2., con un lavatorio como mínimo por local de salubridad. La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad, se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultara de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

Para los edificios comerciales, el cálculo se basará en el número de los empleados únicamente, aplicando para ello, el factor de ocupación correspondiente a edificios de oficinas.

Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexos, se tomará un tercio del total para mujeres y dos tercios para hombres.

En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:

- 1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio de cocinar, una pileta de cocina.
- 2) En dormitorios colectivos no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción.

En los edificios institucionales, se colocará una bañera o ducha cada diez personas alojadas o fracción, y por cada sexo.

En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un lavatorio y un retrete por aula.

La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos:

- 1) En edificios de reunión bajo techo (excepto iglesias), se colocarán bebederos distribuidos de forma que horizontalmente, la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar sea de 50 metros y verticalmente un piso.



- 2) Cuando la capacidad exceda de 5.000 personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.

En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos, y por lo menos una por cada piso.

- 3) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal, que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor que 120 metros.

Ningún baño o toilettes abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin un vestíbulo intermedio.

Los locales de salubridad que contengan retretes, originales, bañeras, duchas o toilettes deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS

Las fincas ubicadas en zonas de la ciudad no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas, deberán tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo absorbente. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Código.

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



CAPITULO XI

DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

LOCALES PARA MEDIDORES

Cuando los medidores se instalen en baterías o agrupados, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con lo siguiente:

- a) Medidores de electricidad: se seguirán las instrucciones de la Dirección Provincial de Energía.
- b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones de Gas del Estado.

LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS

Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener una ventilación permanente al exterior, según establece el Art. 8.1.3.2.
Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire al exterior, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.
- b) No tener comunicaciones con locales para medidores de gas, ni tener a estos en su interior.
- c) Prohíbese la instalación de incineradores en el caso urbano.

LOCALES DESTINADOS A SECADERO

Estos locales, cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio, serán contruidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimientos impermeables en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar.

Cuando la instalación mecánica o térmica este al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensas de modo que no ofrezca peligro.

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque son de un mismo dueño:



- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido, etc.
- b) Canchas para juego de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

Canteros y jardineras: no podrán arrimarse canteros o jardineros a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.

Desagües: cumplirán con la reglamentación de AGAS. En el caso de que en la zona no existan servicios de AGAS se cumplirán los mismos requisitos en cuanto a ubicación sobre muros medianeros.



CAPITULO XII

DE LOS GARDACOCHE Y GARAGES

GUARDACOCHE

Local cubierto destinado a albergar más de dos automotores sean alquiler o propiedad horizontal.

Deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Altura: la altura del local destinado a estacionamiento de vehículos es libre.
- b) Índice de ocupación: para los locales destinados a estacionamiento no rige I.E.P. consignado en Art. 4.1.1. Cuando el edificio sea mixto, es decir comprenda guardacoches y/o negocios, oficinas o departamentos, la superficie de guardacoches y sus accesos no se computará en el valor de I.E.P.
- c) Circulación: el proyectista deberá demostrar gráficamente las circulaciones, forma de maniobra, movimiento de vehículos en rampa, montacargas, etc.

Un guardacoches público deberá estar convenientemente ventilado, sin afectar con sus emanaciones los locales adyacentes.

- a) Si el edificio está destinado exclusivamente a guardacoches, se deberá proveer abundante ventilación a la vía pública y a patio interior de dimensiones libres.
- b) Si el guardacoches está en edificio mixto, su ventilación no podrá hacerse al patio al cual ventilen otros locales habitables. Además de las bocas de acceso, cuyo cierre permitirá el paso del aire, se deberá asegurar su ventilación con un tubo de la condición 8 (Art. 9.1.1.8.).

RAMPAS

En el caso en que la circulación se realice por rampas, éstas no podrán tener más de 18% de pendiente.

GARAGES

Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie, vehículos automotores.

Los requisitos establecidos en Art. 12.1.1.0. a) y b) serán aplicados a garages.

Todo edificio destinado a: vivienda colectiva, casa para escritorio u oficinas, hotel o residencial con un mínimo de 30 habitaciones, teatro o cine con capacidad mayor de 1.000 espectadores, clubes y asociaciones con un número de socios mayor de 300,



estadios, sala de transmisión radiofónica, televisión o auditoría, tiene la obligación de destinar un determinado porcentaje de su "superficie de piso" a garages, cuando se encuentra dentro de los requisitos que a continuación se enumeran.

La superficie del garage en edificios para vivienda colectiva no será menor que el 5% del total de la "Superficie de Piso". Cuando este garage no sea usado como tal, puede convertirse en playa de estacionamiento de uso público con autorización de la Municipalidad.

En los demás usos mencionados en Art. 12.2.1.1., el garage no será menor del 10% de la "Superficie de Piso", pudiéndose optar, según el tipo del edificio, por la construcción de una playa de estacionamiento.



CAPITULO XIII

USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA DURANTE LA CONSTRUCCION DE VALLAS, CERCAS, ETC. OBRADOR SOBRE VEREDA

OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA

Es obligatoria la colocación en la acera, de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

CONSTRUCCION DE LA VALLA

Una valla provisoria se construirá con tablas cepilladas y colocadas de modo que impidan la salida de materiales al exterior. Las puertas que coloquen no abrirán al exterior, y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos. Cuando por circunstancias especiales, verificadas por la inspección fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran sobre la acera. Se evitará todo daño e incomodidad a los transeúntes. En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre de 1 m.

RETIRO DE LA VALLA

Una valla provisoria será trasladada a la L.M. tan pronto como se haya ejecutado la obra, pudiendo la Secretaría de Obras Públicas autorizar especialmente la permanencia de la valla por un término, el más reducido posible. Excediendo este término, el retiro podrá ser efectuado por administración a costa profesional responsable. En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocará uno practicable a juicio de la Municipalidad hasta la finalización del definitivo.



CAPITULO XIV

DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

DE LA OBLIGACION DE CONSERVAR

CONSERVACION DE EDIFICIOS EXISTENTES

OBLIGACION DEL PROPIETARIO RELATIVA A LA CONSERVACION DE EDIFICIOS

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad como salubridad y estética. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura de conformidad con lo establecido en este Código; a este efecto, se tendrá en cuenta su emplazamiento en las características del lugar.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

AJUSTE DE LA EDIFICACION EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS

Cuando se hubiese ejecutado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la dirección podrá exigir en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiere obras sin permiso pero con condiciones de ser autorizadas por alguna disposición preexistente, la Secretaría de Obras Públicas intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

DENUNCIA DE LINDEROS

Las molestias que denuncia el propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera solo serán de atención: para aplicar el presente Código, para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley, como de atribución Municipal.

OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR EL EDIFICIO

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en "Conservación de edificios existentes", se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.



CONSERVACION DE INSTALACIONES PARA INCENDIOS

- a) A todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado refuncionamiento las instalaciones exigidas en “Prevenciones para favorecer la extinción”, y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y el cuerpo de Bomberos Voluntarios.
- b) El propietario o el usuario según corresponda contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.
- c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 (treinta) días, bajo pena de clausura.

OBRAS DE REFORMA Y DE AMPLIACION

REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS

En edificios conforme al Código. Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, mientras no contradiga las prescripciones del presente Código.

En edificios no conforme al Código. Todo uso o destino existente de un edificio o instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado, sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y la duración del edificio.

EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACION

En las zonas que rebasen dichas líneas, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.

SUBDIVISION DE LOCALES

CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES

Un local no podrá ser sub-dividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código, como si fuera independiente.



MAMPARAS DE SUBDIVISION DE LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO

En un local de negocio o de trabajo, se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de estas no rebasen de 2,00 m medidos sobre el solado.



CAPITULO XV

DE LAS CHIMENEAS

Todo aparato que produzca gases de combustión, deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases provenientes de la combustión.

CLASIFICACION

- Tipo 1 – Chimenea de baja temperatura: las destinadas a caldera de calefacción por agua caliente o vapor a baja presión, chimenea a leña y otros destinos de baja temperatura.
- Tipo 2 – Chimeneas de temperatura media: las destinadas a calderas de calefacción a vapor a alta presión y similares.
- Tipo 3 – Chimeneas de alta temperatura: para hornos en general y similares.

ALTURAS DE LAS CHIMENEAS

- a) Tipo 1: Tendrá una altura mínima de 0,90 m más alta que la salida de la chimenea en la parte superior del techo y no menos de 0,60 m por encima de cualquier volumen de edificio ubicado dentro de un radio de tres metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendientes mayor del 15% (quince por ciento) en que las chimeneas debe superar en 0,60 m de la cumbrera.
- b) Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 m más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,5 m.
- c) Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 7,5 m más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de radio de 15 m.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

La sección transversal de la chimenea para cualquier aparato de combustión, se diseñará y proporcionará para las condiciones de temperatura interior y exterior, volumen de gases a evacuar, aislación de las paredes, forma, materiales y cualquier otro factor determinante.



CHIMENEAS DE MAMPOSTERIA

Materiales de ladrillos comunes o similares, asentados en mezcla de cemento y arena. Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 15 cm para las chimeneas Tipo 1; 22,5 cm; para las Tipo 2; y de dos muros de 22,5 cm cada uno separados por una cámara de aire de 5 cm para las Tipo 3. Ninguna chimenea podrá construirse a menos de 0,15 m del eje medianero.

CHIMENEAS DE METAL

Las chimeneas de metal ejecutadas en exterior de un edificio tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y de 10 cm de espesor y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma. Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 60 cm de construcción combustible y 10 cm de construcción incombustible cuando no estén aisladas y a 20 y 3 cm respectivamente cuando esté aislada.



ABREVIATURAS Y SIGNOS EN EL PRESENTE CODIGO

- Pto.: Planeamiento
- L.M.: Línea Municipal
- I.E.P.: Índice de Espacio de Piso
- L.E.: Línea de Edificación
- C.: Comisión
- D.E.: Departamento Ejecutivo
- Sup. S.: Superficie.
- Art.: Artículo
- D.: Diámetro
- H. – h - : Altura
- P.: Profundidad
- F.: Frente
- I.: Iluminación
- V.: Ventilación
- A.G.A.S.: Administración General de Aguas de Salta.

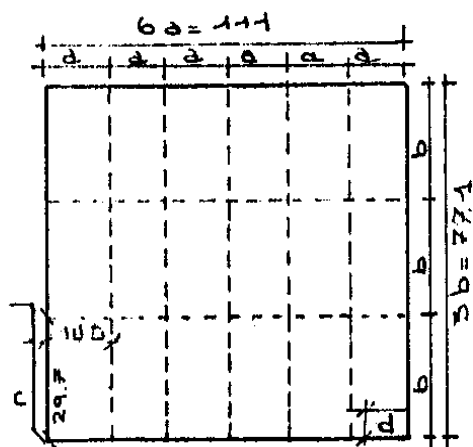


GRAFICOS

 ángulo

 ancho - espesor

 diámetro



$a = 18.5 \text{ cm.}$

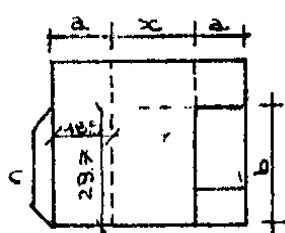
$b = 25.7 \text{ cm.}$

$c = 4 \text{ cm.}$

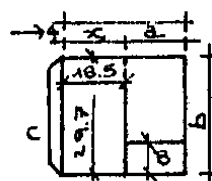
$d = 5 \text{ cm.}$

FORMATO MAXIMO

$6a \times 3b = 111 \times 77.1$

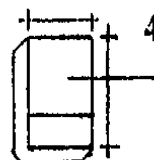
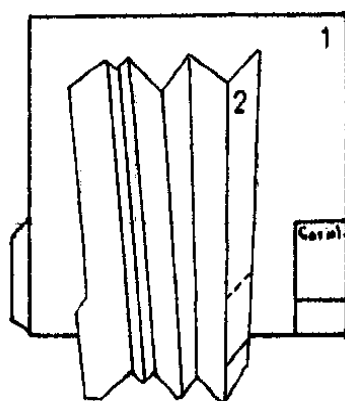


FORMATO ENTRE EL MAXIMO Y EL MINIMO



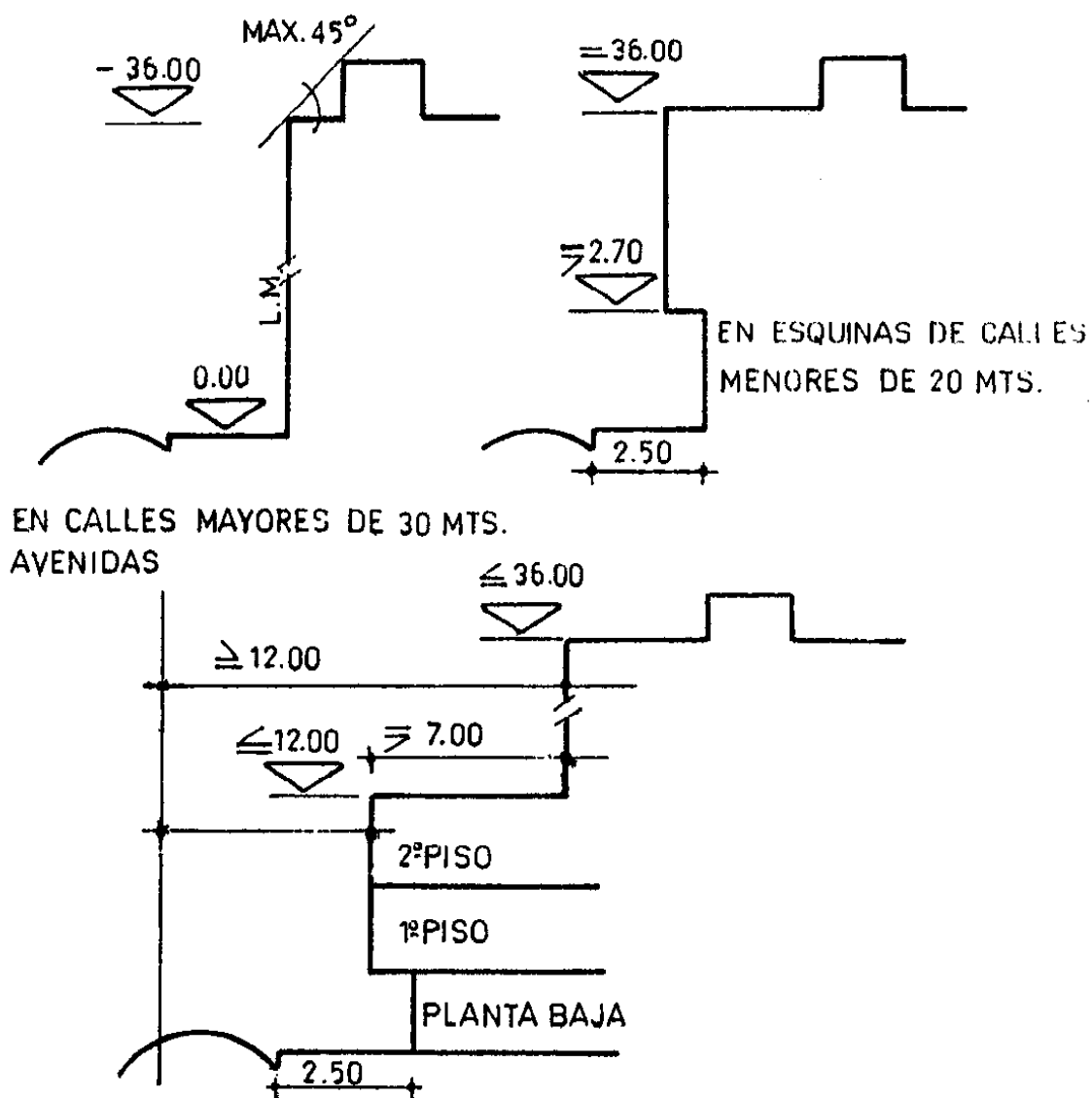
FORMATO MINIMO

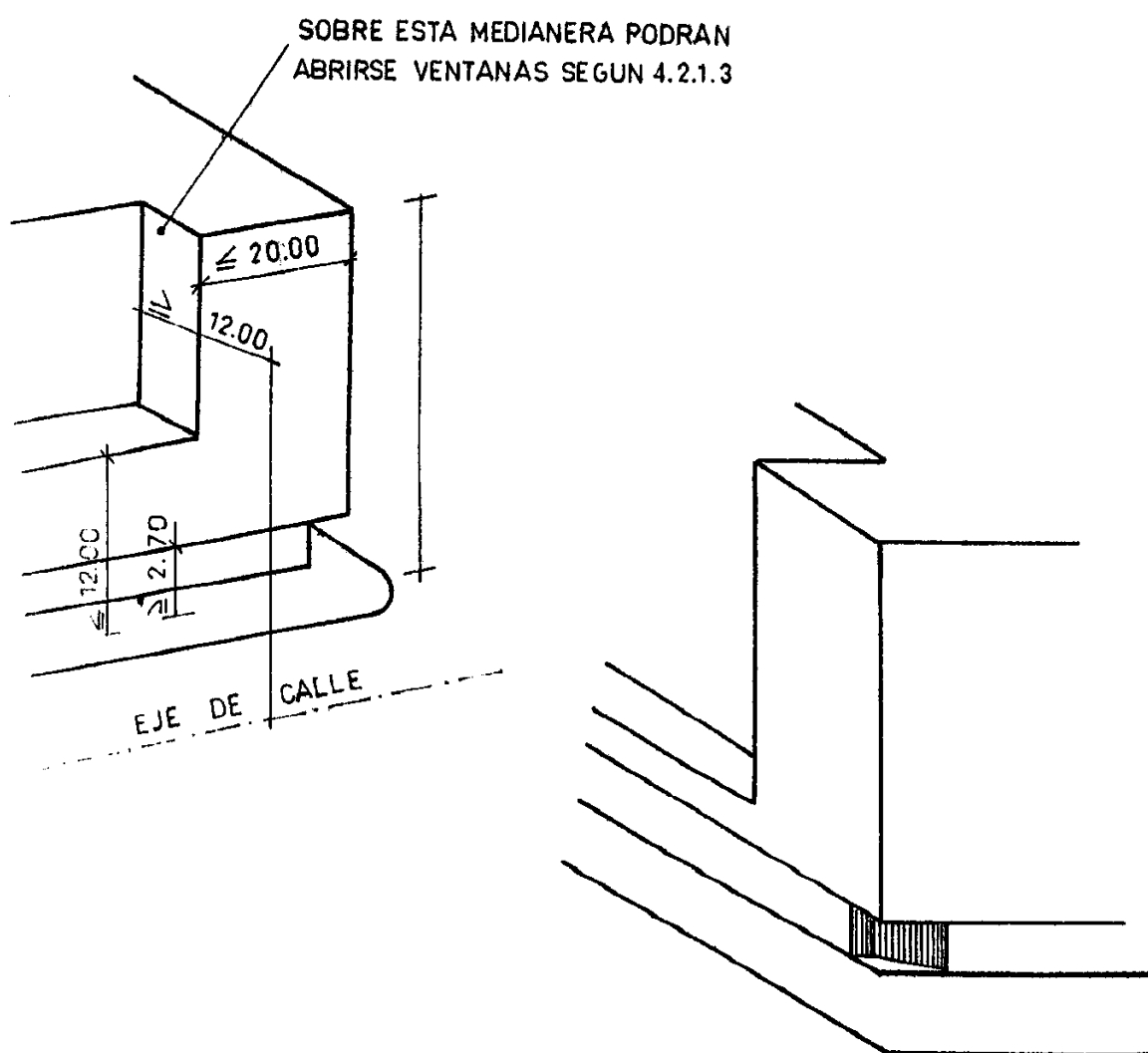
$2a \times b = 37 \times 29.7$



CARATULA

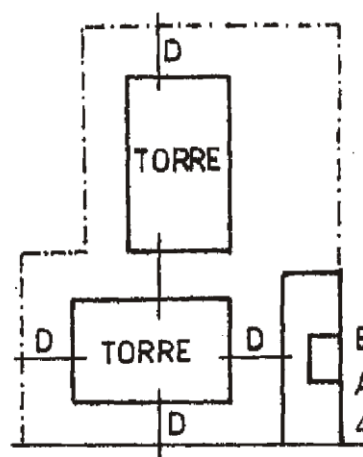
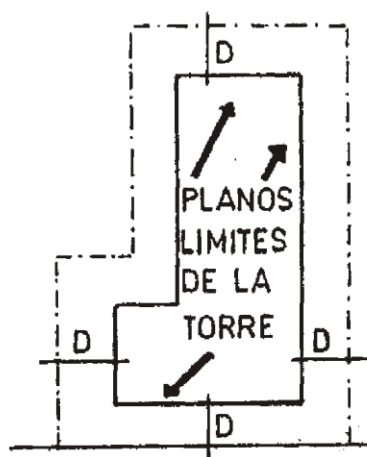
2.1.2. 15



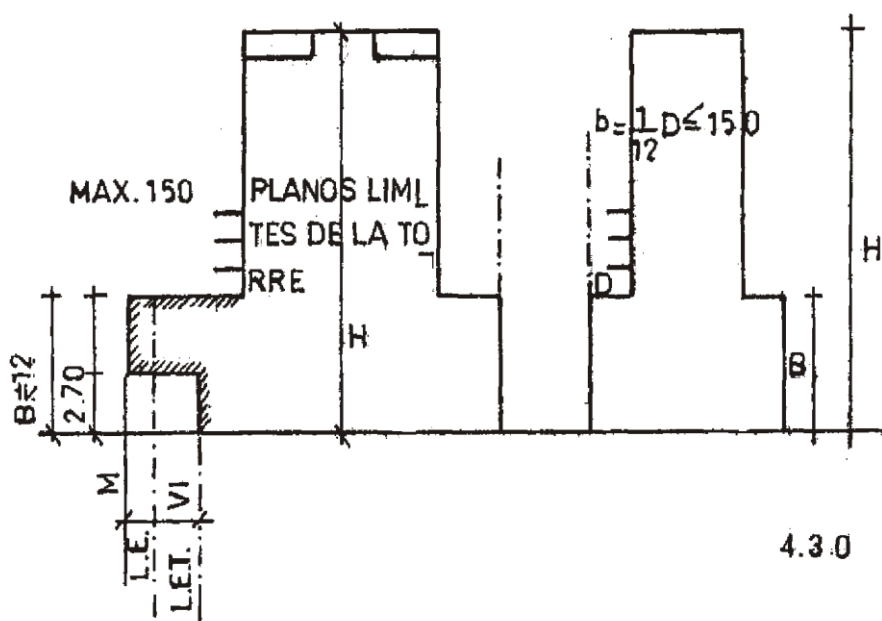


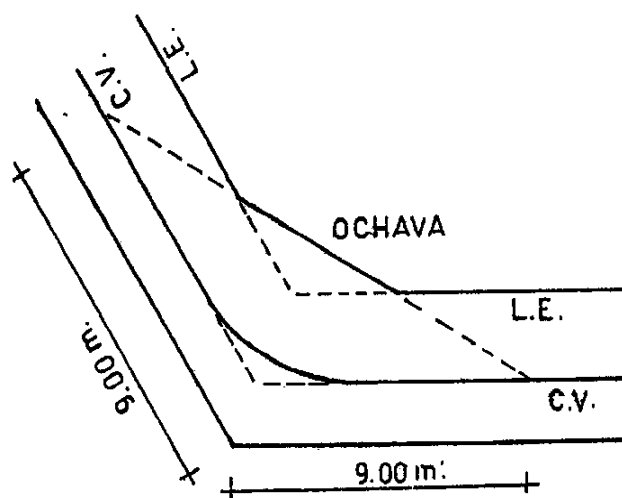
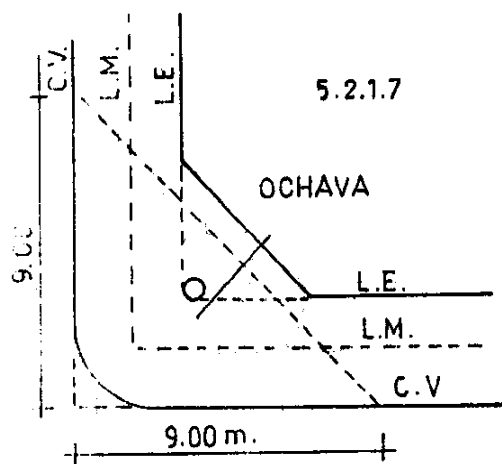
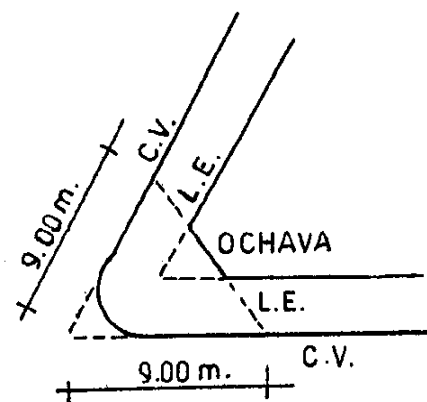
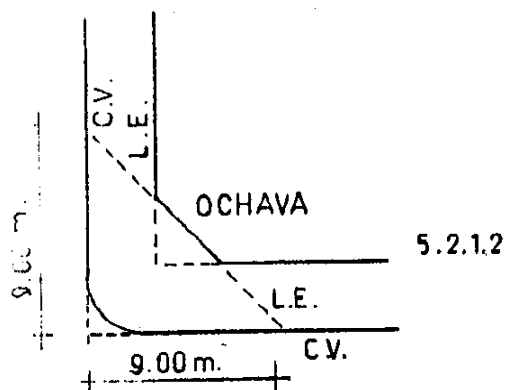


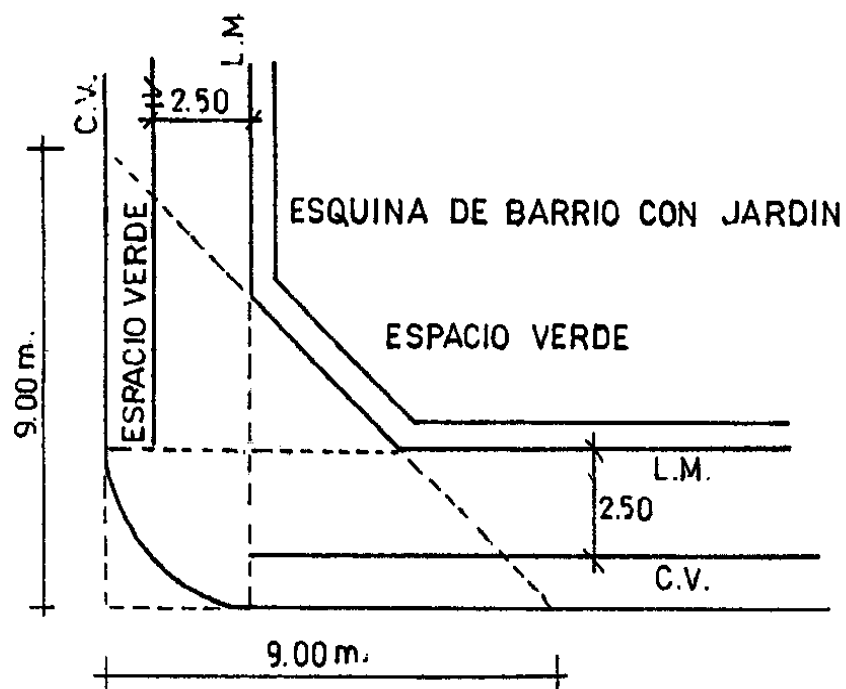
$$D = 1/7 W \text{ NO MENOR DE 13 m.}$$

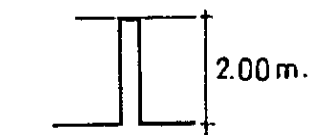


EDIFICIO COMUN
ALTURAS SEGUN
4.20



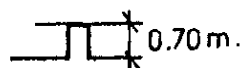






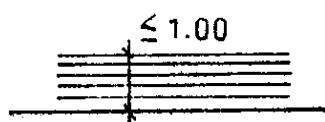
TAPIAS

5.3.1.5-1



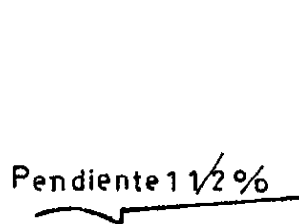
VERJAS

5.3.1.5-2



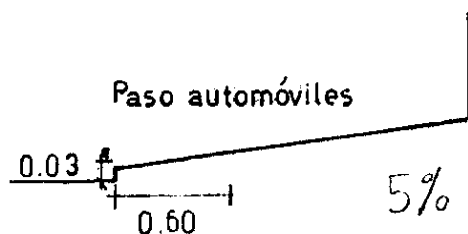
ALAMBRADO

5.3.1.5-3



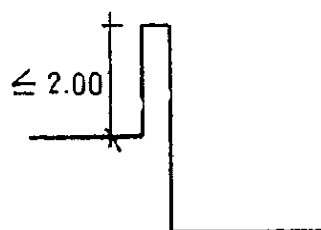
PENDIENTE VEREDA

5.3.1.1.7



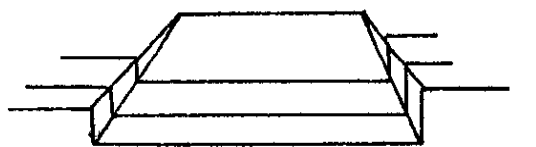
PENDIENTE VEREDAS

5.3.1-1.6



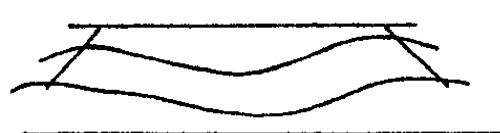
5.3.1.8

ARISTA

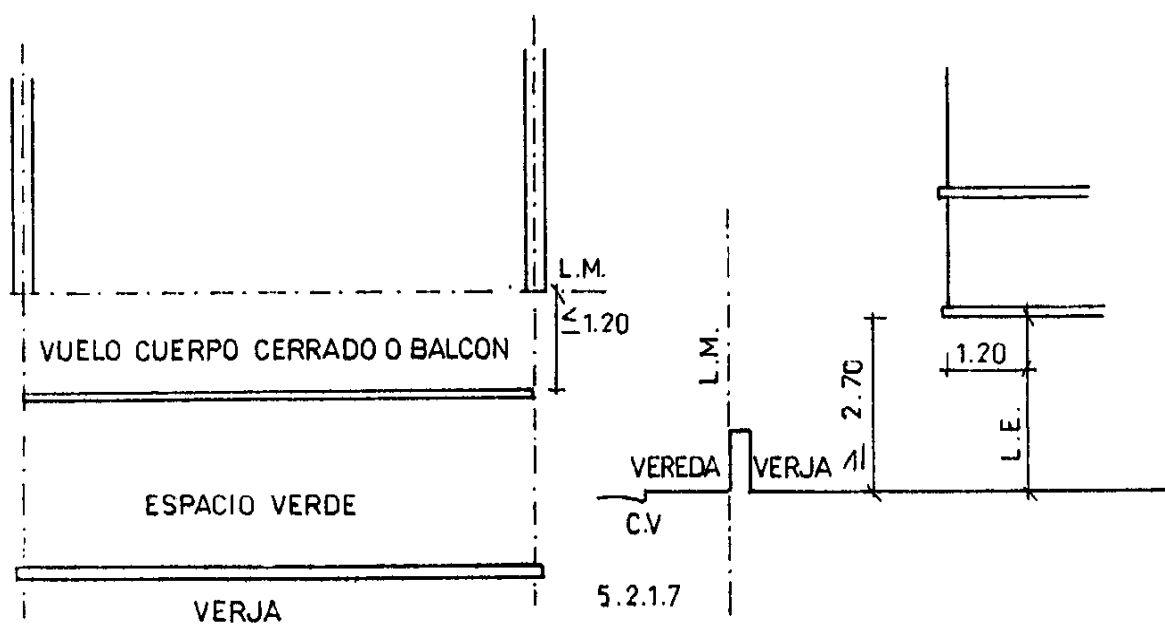


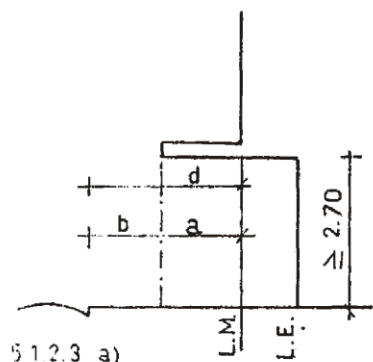
INCORRECTO

SIN ARISTA



CORRECTO

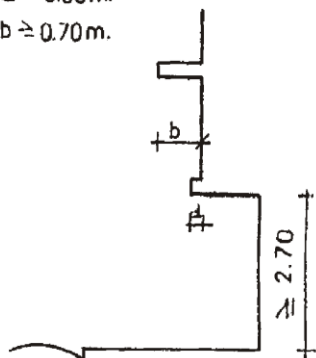




5.1.2.3 a)

$$a \leq 3.00\text{m.}$$

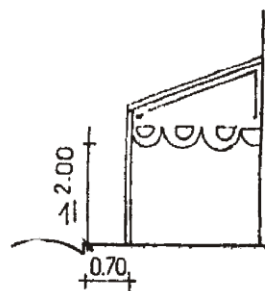
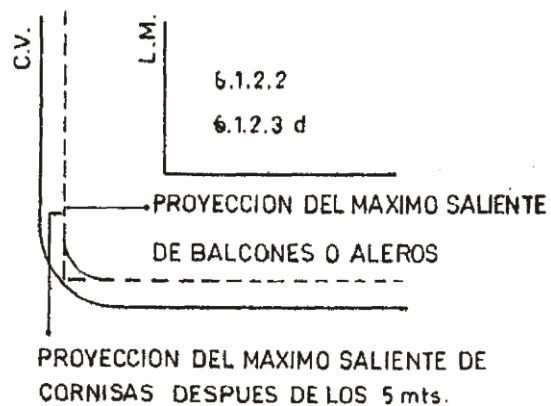
$$b \geq 0.70\text{m.}$$



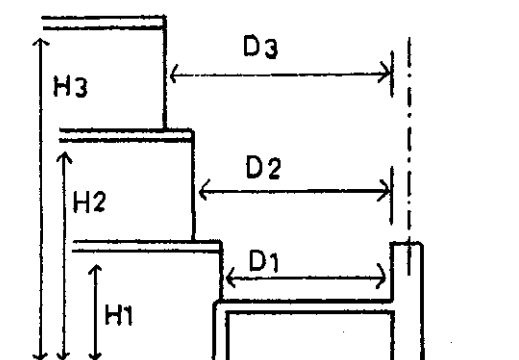
6.1.2.3 b)

$$b = \frac{1}{12} c \leq 1.50$$

$$a = 0.30$$



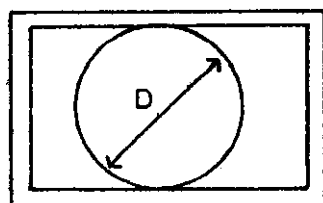
6.1.3.0



$$D = 1/5 \quad H1 \geq 3.00$$

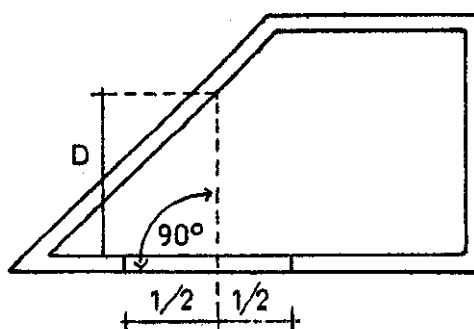
$$D = 1/5 \quad H2 \geq 3.00$$

$$D = 1/5 \quad H3 \geq 3.00$$



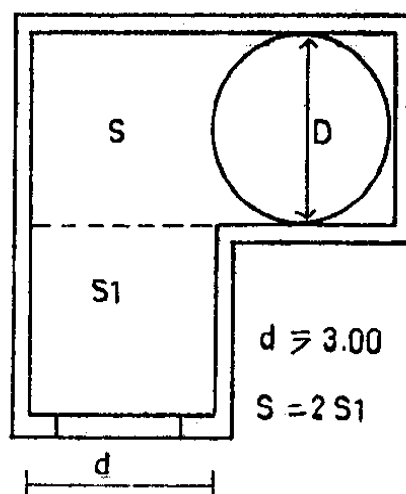
$$D \geq 1/5 \quad H \geq 3.00$$

7.1.1.1-a

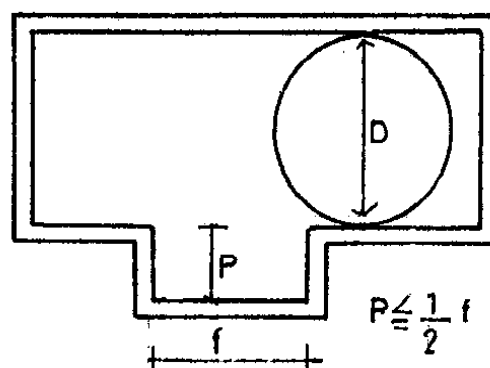


D=DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRIPTO

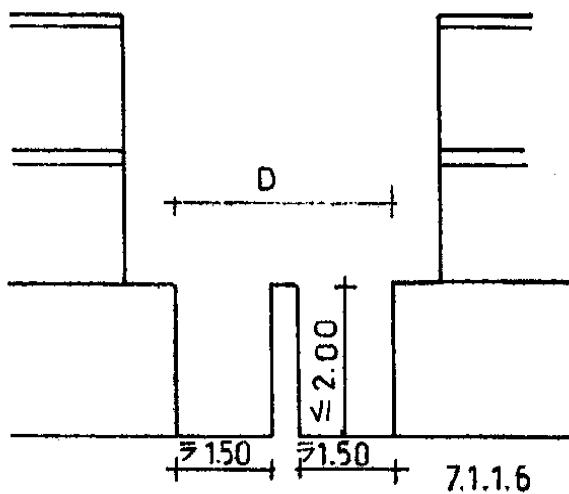
7.1.1.1-b



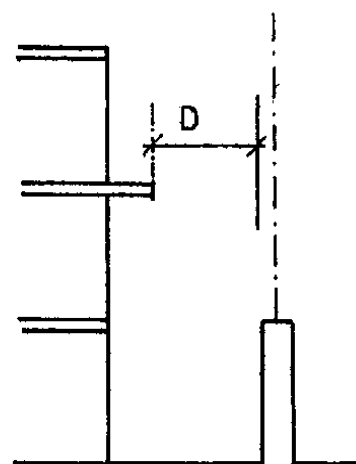
7.1.1.2 - a



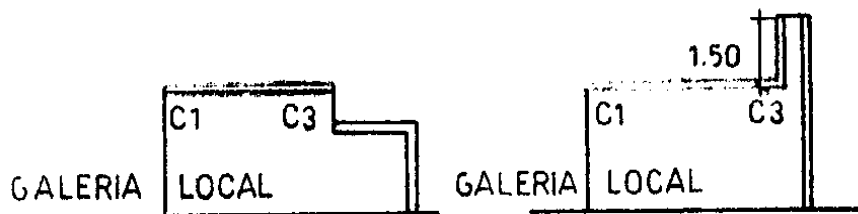
7.1.1.2-b



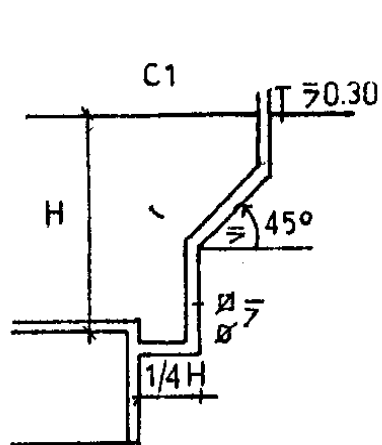
7.1.1.6



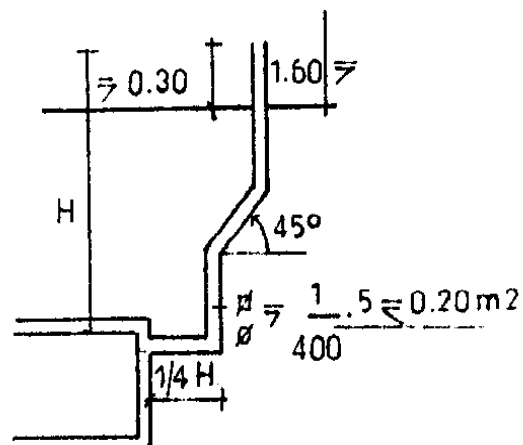
7.1.1.4



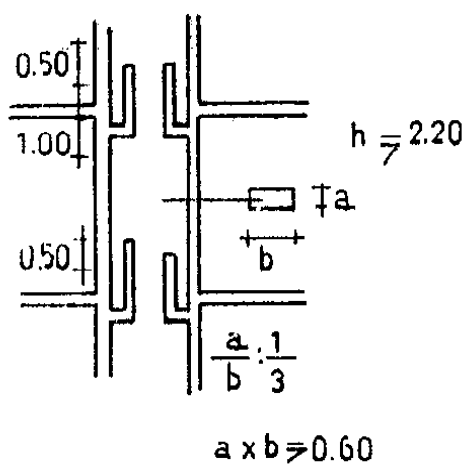
8.1.1.6



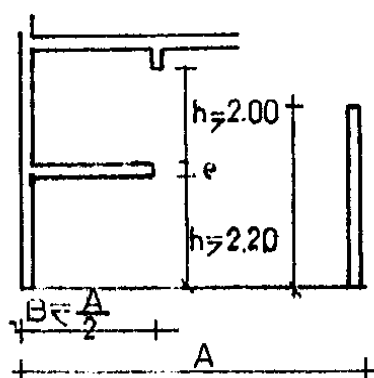
8.1.1.7



8.1.1.8



8.1.1.9

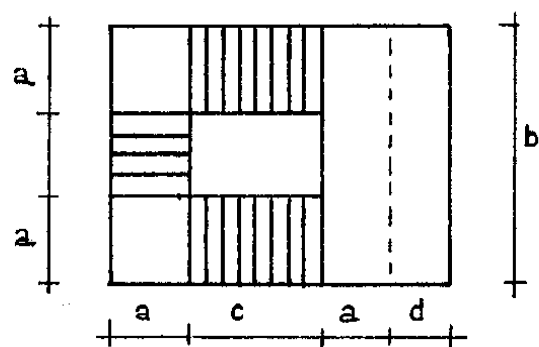
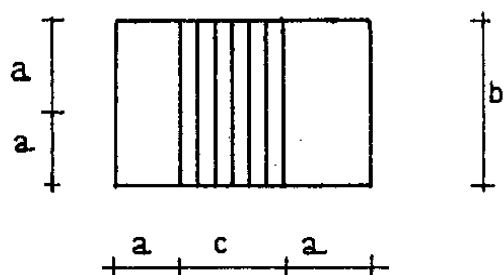


8.2.1.4



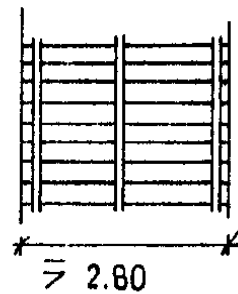
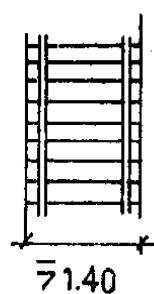
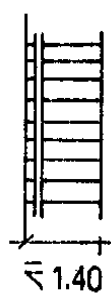
9.3.1.1 2 caso 1

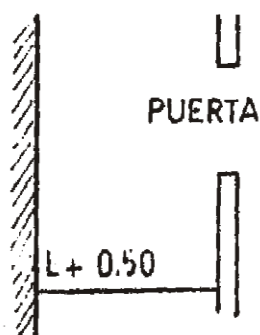
$$S = 2a \cdot b + 2ac$$



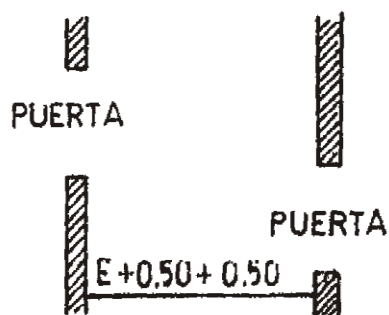
9.3.1.1a caso 1, $S = 2a \cdot 0 + 2a \cdot c$

9.3.1.1a caso 2, $S = 2a \cdot b$

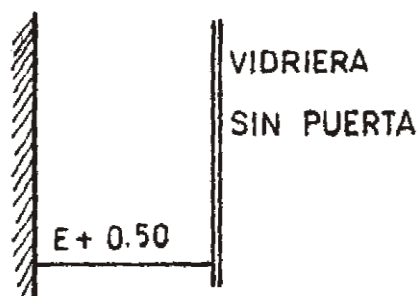




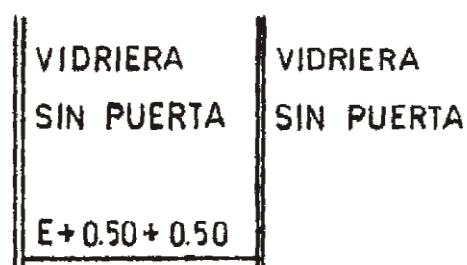
9.2.1.6



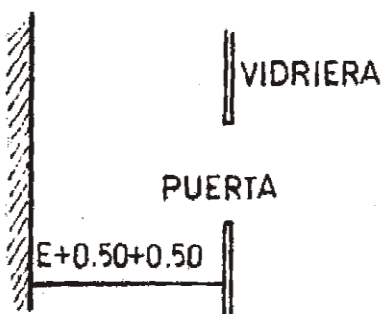
9.2.1.6



9.2.1.7

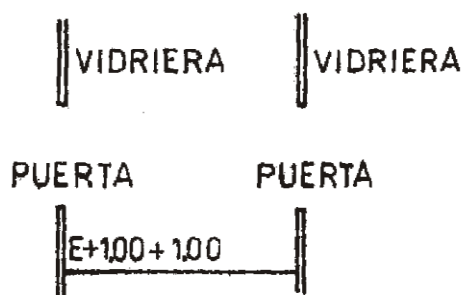


9.2.1.7



9.2.1.6

9.2.1.7

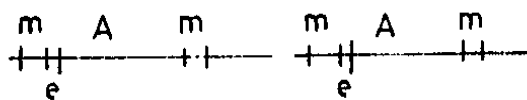


9.2.1.6

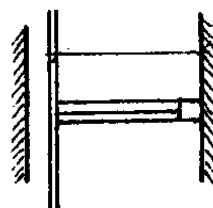
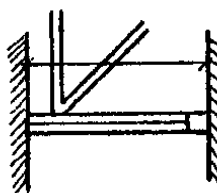
9.2.1.7



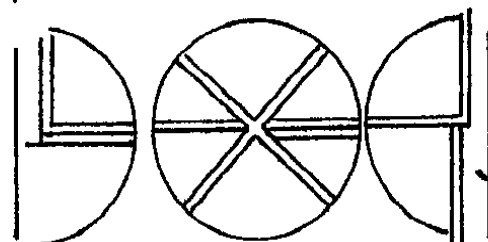
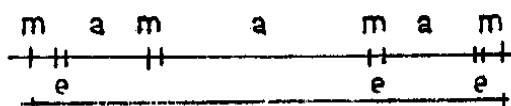
9.1.2.2



$$A \geq E - (2m - c)$$



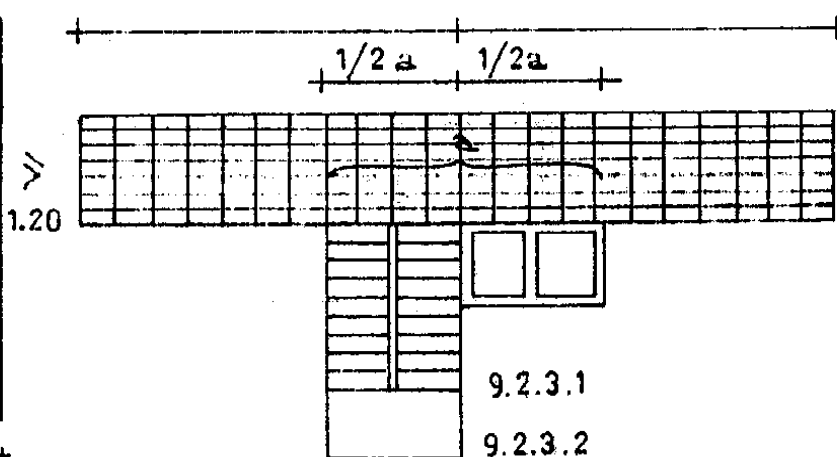
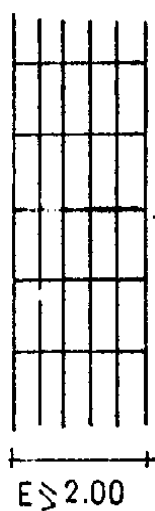
$$A \geq E - (2m + e)$$



9.1.1.5

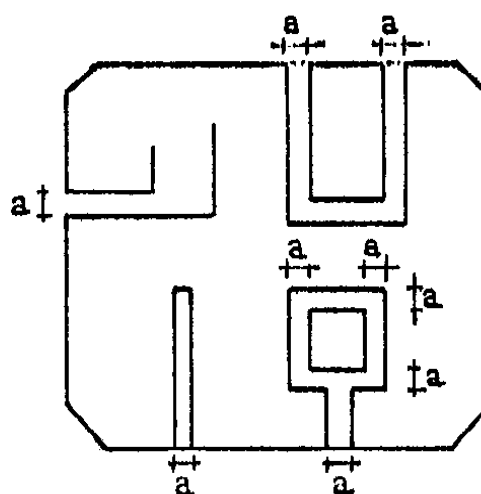
$$A \geq E - (4m + 2e + 1/2g)$$

$$2a \geq 1/2g$$



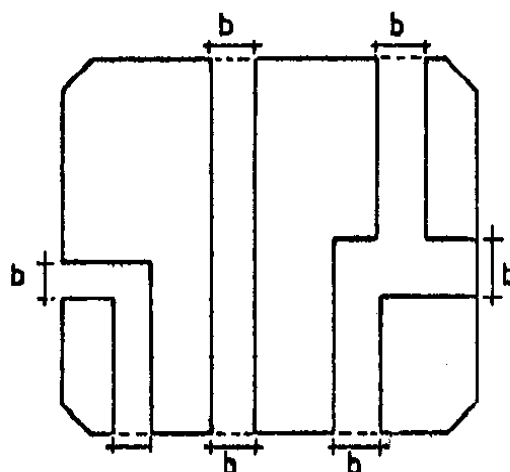
9.2.3.1

9.2.3.2



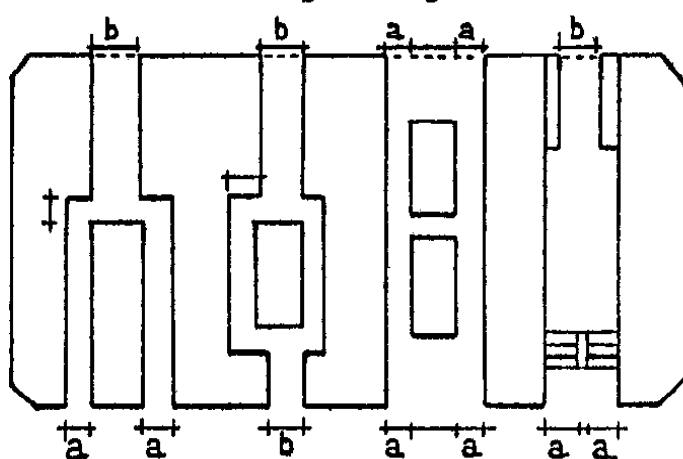
$$a \geq 2m$$

a 2.4.2



$$b \geq 3m.$$

9.2.4.3



$$a = \frac{1}{2} b$$



De Ordenanzas de Munnicip de Río Tercero:

Río Tercero, 16 de mayo de 2019.

ORDENANZA N° Or 4231/2019

C.D. VISTO: La incorporación de nuevas fracciones rurales colindantes a Loteos urbanos aprobados, en las cuales ya no se pueden realizar laboreos agropecuarios y se pretenden afrontar emprendimientos urbanísticos.

CONSIDERANDO: Que los proyectos de urbanización requieren para ser aprobados por la Dirección General de Catastro de la Pcia. de Córdoba contar con Factibilidad de Fraccionamiento o Aviso de Proyecto Visado o aprobado por el municipio, para ser presentado ante la Mesa Única de Loteo y cumplir con lo exigido por ley. Que estas nuevas urbanizaciones plantean en muchos casos nuevas posibilidades de proyectar accesos y avenidas principales, con opciones técnicas y estéticamente viables, variando los anchos de aceras y canteros. Que el ancho de aceras se encuentra regulado en el Código de Edificación - Ordenanza N° Or.296/83, punto 3.6.2.9., considerando oportuno modificar las disposiciones del inciso h) para contemplar distintos proyectos. Atento a ello EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO TERCERO, SANCIONA CON FUERZA DE: O R D E N A N Z A Art.1°)- MODIFÍQUESE el Código de Edificación de la Ciudad de Río Tercero aprobado por Ordenanza N° Or.296/83, en su punto 3.6.2.9. ANCHO DE ACERAS para anchos de calle de más de 22,00m, quedando redactado conforme el siguiente texto:

Página 2 de 6

“3.6.2.9.ANCHO DE LAS ACERAS

El ancho de las aceras estará en relación con el ancho de las calles correspondientes:

ANCHO DE CALLE ACERA

- a) 12,00 m. 2,50 m.
- b) 14,00 m. 2,50 m.
- c) 15,00 m. 3,00 m.
- d) 16,00 m. 3,50 m.
- e) 18,00 m. 4,00 m.
- f) 20,00 m. 4,00 m.
- g) 22,00 m. 5,00 m.
- h) Más de 22,00 m. sin cantero central 6,00 m.
- i) Más de 22,00 m. con cantero central Se podrá compensar el ancho de la acera con el del cantero central. En este caso el cantero central no podrá tener un ancho menor a los cinco (5) metros y cada acera no podrá tener un ancho menor a tres (3) metros.

Art.2°)- DESE al Departamento Ejecutivo Municipal, para su promulgación.-

Dada en la sala de sesiones del Concejo Deliberante de la ciudad de Río Tercero, a los dieciséis días del mes de mayo del año dos mil diecinueve.-

SRA. MARIA LUISA LUCONI – PRESIDENTA C.D.



Honorable Concejo Deliberante
- Ordenanza 226/85 -

Municipalidad de Metán
- Salta -

SR ALVARO ALBERTO VILARIÑO – SECRETARIO C.D.
PROMULGADA POR DECRETO N° 536/2019 DE FECHA 17.05.19