



CODIGO DE EDIFICACION DE SAN LORENZO

SECCION I

TITULO I - NORMAS DEL TRAMITE ADMINISTRATIVO

CAPITULO I .- DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1º.- Declaración de interés. -

La Ley 4597/73, en su Art. 2º declara de interés provincial la protección de las características urbanísticas, panorámicas y turísticas de la localidad de San Lorenzo.

CAPITULO II - OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 2º.- Poder de policía. -

En pro del interés general de la población, con referencia a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad e higiene que deben reunir todos los inmuebles y en uso del poder de policía que legalmente le compete a la Municipalidad, se establece el presente Código con el objeto de regular las construcciones de edificios en el ejido de San Lorenzo; como así también establecer las restricciones al dominio privado que deberán cumplir los propietarios y todos los que intervengan en la construcción, ampliación, modificación, refacción, introducción de mejoras o demolición de edificios existentes.

- Estas restricciones son de aplicación obligatoria tanto para propiedades de interés público como privado. -

CAPITULO III - DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTO

Artículo 3º.- Organismo Técnico de Aplicación.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Lorenzo actuará como Organismo Técnico de Aplicación de este Código, para el visado, aprobación de planos e inspección de:

- Edificios nuevos
- Refacciones
- Ampliaciones o modificación de los existentes
- Relevamientos

Artículo 4º.- Solicitudes de permisos y aprobación de planos.

Toda persona que se disponga a construir edificios nuevos, realizar refacciones, ampliar o modificar lo ya construido, deberá realizar los trámites y presentaciones que se detallan más adelante mediante un profesional matriculado.

Artículo 5º.- De los profesionales.



A los fines de la actuación profesional en el proyecto, dirección técnica, ejecución de obras e instalaciones, la Municipalidad de San Lorenzo se registrará por los alcances de títulos que certifica el Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesionales Afines de Salta, o el Colegio de Arquitectos conforme a leyes que reglamentan su intervención. Constancia de los cuales y de la habilitación del profesional en la matrícula, deberá figurar en los planos y demás documentación que ingrese para su aprobación.

Si durante la construcción de la obra el propietario sustituyera al profesional responsable, o éste determine no proseguir su tarea como director técnico o ejecutor de la obra deberán comunicarlo al Organismo Técnico de Aplicación el que, previa comprobación que no existe incumplimiento alguno a las disposiciones de este Código por parte del profesional, procederá a desvincularlos de esa obra exigiendo al propietario:

- a) La designación de un nuevo profesional que asuma las responsabilidades emergentes de la parte de obra faltante a ejecutar.
- b) La firma de una nueva documentación, por parte del nuevo profesional con el cumplimiento previo de lo dispuesto por el artículo anterior.

Artículo 6º.- Zonificación. (Plano N° 1)- Se determinan las siguientes zonas en el municipio:

AP: Área patrimonial:

-Cuadrante comprendido entre: al este la calle San Martín; al norte J.C. Dávalos, al oeste J. V. González siguiendo por Estanislao del campo y al sur J. Castellanos. -Corredor de la calle de J. C. Dávalos hasta la Quebrada de San Lorenzo.

Dentro de esta zona están incluidas las propiedades de ambas manos de las calles delimitantes.-

R1: Residencial 1

- Cuadrante comprendido entre: al sur la calle Virgilio García; al oeste la calle Estanislao del Campo con continuación de J. V. González, al norte el Río San Lorenzo y al este la Avda. Padre Requena hasta calle M. Moreno y continuando Guatemala; exceptuando de este cuadrante el anteriormente detallado como AP.-

R2- Residencial 2

- Zona ubicada entre: al sur el Río San Lorenzo, al oeste la cota máxima edificable en Finca los Maitines; al norte el Río Castellanos y al sur el límite municipal –

R3- Residencial 3

Zona Sur: Zona extendida conocida como San Lorenzo Chico, con límite al sur con la Avda. de Circunvalación Oeste, al sur con el Río Arenales, al este con ladera del cerro y al norte con el Río Astilleros. –



R4- Residencial 4

- Cuadrante comprendido entre: al sur la calle M. Moreno, al oeste calle Paraguay, con continuación en calle Guatemala, al norte Rio San Lorenzo y al este Avda. Requena. -
- Zona extendida en la zona sur del municipio que se extiende al este límite con Municipio Capital, al sur el Rio Arenales, al oeste con la Avda. Circunvalación Oeste y al norte con el Rio Arias. –

Área Comercial 1:

- Zona comprendida en los corredores de la Ada San Martin, de la calle J.C. Dávalos, de la calle J. Castellanos y de la Avda. Requena. -
- En la zona de San Lorenzo Chico sobre el corredor de la Av. Yerba Buena

Área Comercial 2:

- Zona comprendida en el corredor con frente y/o a 100 mts de distancia sobre arterias a la Ada de Circunvalación, dentro del límite municipal

Si la edificación tuviere como destino un comercio y no estuviese en la zona permitida, se deberá consultar previamente ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos si la ubicación es viable de acuerdo a las normas vigentes. La aprobación del permiso de construcción en ningún caso supondrá la autorización para instalarse o funcionar en un determinado giro, el cual deberá gestionarse por trámite totalmente independiente.

Artículo 7º.- Deudas impagas. -

Cuando sobre el inmueble a que se refiere la gestión, existiera una deuda u obligación para con el Municipio, se suspenderá el trámite hasta que el interesado cumpla su obligación u obtenga facilidades para su pago, salvo los casos de litigio administrativo o judicial pendiente de resolución o fallo.

Artículo 8º.- Consulta previa. -

Los profesionales podrán efectuar por escrito consultas previas cuando surjan dudas de interpretación del presente Código. En tal caso deberán dirigir una nota a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad, con sellado municipal, realizando la consulta y adjuntando croquis en caso de corresponder.

La respuesta se expedirá dentro de los diez (10) días corridos subsiguientes, reintegrándose lo actuado al interesado con las observaciones que hubiere lugar.

Artículo 9º.- Planos de mensura. -

Facúltese a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Lorenzo, para el visado y cobros de derechos de planos de:

- Mensura
- Mensura y unificación



- Mensura y desmembramiento
- Mensura y subdivisión (loteo)

La presentación de cualquiera de estos planos, deberá cumplir con las normas vigentes en la Dirección General de Inmuebles.

9.1.- Las operaciones de mensura y amojonamiento se registrarán por las normas del Organismo mencionado, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad de verificar el cumplimiento a las disposiciones de este Código, antes de la aprobación de la mensura por aquel. -

Artículo 10º.- Visado.-

Para el visado de planos de mensura el propietario deberá presentar:

- a) El título de propiedad (Cédula Parcelaria) o boleto de compra- venta autenticado por Escribano Público; el original y una copia como mínimo del plano a visar y abonar los derechos de visado.
- b) El propietario dejará una copia del plano presentado, y una vez realizado los trámites en la Dirección General de Inmuebles, deberá entregar un plano con el nuevo número de Catastro para actualizar los registros y el cobro de impuestos.

Artículo 11º.- Visado de planos de Arquitectura.-

Anterior al ingreso de los planos al Consejo Profesional de Ingenieros o Colegio de Arquitectos, según corresponda, el propietario o el profesional habilitado deberá presentarlos para su visado a esta Municipalidad, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes, certificándose únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir índices de F.O.S., F.O.T., superficie, alturas, etc., pero no autorizándose a ejecutar ningún tipo de trabajo.

-

La documentación constará de:

1. Proyecto de las obras a ejecutar:

a) Planos de plantas (esc. 1:50) de cada uno de los pisos y techos del edificio, consignando el destino de cada local, sus dimensiones, espesores de muros, tipos de aberturas de iluminación y ventilación, niveles. Ubicación del proyecto en el terreno, acotando las distancias a la línea municipal, medianeras y de fondo, además de indicar lavaderos, tendederos, cámaras sépticas, pozo ciego, asadores, quinchos, cocheras, canchas, piletas, etc., debiéndose consignar el F.O.S. F.O.T de la edificación final.

En la carátula (con formato de 18 cm. por 30 cm.) deben constar los siguientes datos:

- Nombre y apellido del propietario.
- Domicilio.
- Firmas del propietario y del profesional actuante.
- Datos catastrales.
- Nombre de la calle y número de ubicación de la obra
- Ancho de calzada y de vereda.



- Superficie del terreno, superficie libre y a construir.

b) Plano de las fachadas visibles desde la vía pública (esc. 1:50)

c) Cortes necesarios para dar una idea exacta de la construcción a realizar, en los que se indicarán todas las alturas y niveles de las distintas partes del edificio acotadas con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda), las aberturas para iluminación y ventilación y/o los conductos de ventilación.

d) Planillas de aberturas indicando para cada tipo sus características, dimensiones y área de iluminación y ventilación.

e) Plano del diseño del cerco de frente, indicando alturas y materiales utilizados.

Para la confección de todo plano de plantas y cortes se utilizarán las siguientes referencias indicativas de los trabajos realizados o a realizar:

- Los muros y tabiques a construir se representarán llenos, pintados o sombreados en el original.
- Los muros y tabiques existentes se representarán rayados a 45º en el original.
- Los muros y tabiques a demoler se representarán con las líneas punteadas, salvo que en el
- mismo plano y en escala conveniente se represente en planta la totalidad de los hechos
- existentes.

2. Balance de superficie.

3. Título de propiedad (Cédula Parcelaria) o boleto de compra venta autenticado por Escribano Público.

4. Sellado Municipal.

5. Certificado de Línea Municipal.

6. Para el caso de no ser obra para vivienda familiar, el Certificado de Uso Conforme otorgado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de esta Municipalidad.

7. En caso de tratarse de una ampliación o remodelación de un bien patrimonial (de acuerdo al listado de BIENES PATRIMONIALES, deberá contar con una NO OBJECION al proyecto, otorgada por la Secretaria de Obras Públicas con dictamen conjunto con organismos académicos (ucasal) , previa revisión del mismo por el Concejo Deliberante”

El Organismo Técnico de Aplicación podrá solicitar cualquier otro tipo de documentación técnica complementaria, para una mejor evaluación de la obra a ejecutar.

A partir de la fecha de visado, el propietario cuenta con treinta (30) días hábiles para la presentación definitiva de los planos intervenidos por el Consejo Profesional o Colegio correspondiente, para su aprobación. Vencido este plazo, el visado pierde su vigencia.

Artículo 12º.- Trabajos previos de obra. -



Una vez iniciado un expediente de edificación, y antes de ser otorgado el permiso, se podrá ejecutar trabajos preparatorios de replanteo, preparación de armaduras, excavación de zanjas. Para dichos trabajos servirá de comprobante, la constancia de iniciación del expediente. -

CAPITULO IV.- APROBACION DE PLANOS

Artículo 13º.- Presentación para aprobación planos “NIVEL 1”.-

A partir del visado del plano, el profesional deberá presentar 3 copias del plano visado por la municipalidad presentado y sellado por el Consejo profesional o Colegio correspondiente y 3 copias del PLANO DE ESTRUCTURA correspondiente aprobado por la autoridad competente y a partir de allí podrá pedir el permiso de inicio de obra, otorgándose el PERMISO NIVEL 1, previo pago del derecho de construcción, hasta el nivel de vigas de encadenado del nivel. Completado este nivel, para poder continuar la obra, el profesional deberá pedir inspección por parte de la Secretaria de Obras públicas de la Municipalidad.

Los planos, planillas y memorias y toda documentación técnica presentada deberán estar firmados por el proyectista, calculista, director técnico y ejecutor de la obra según corresponda, y por el respectivo propietario. Los profesionales firmantes deberán estar habilitados en la provincia de Salta. -

El pago para el PERMISO NIVEL 1 se realizará una vez presentada toda documentación requerida en esta instancia ante la Secretaria de Obras Publicas quien efectuará la liquidación de los derechos de construcción correspondiente conforme lo establece el código tributario vigente, notificando al propietario del importe de los mismos (unidad tributaria por m2). Esta deberá ser abonada en un plazo de quince (15) días corridos a partir de la fecha de notificación. Efectuado el pago se entregarán los juegos de planos aprobados al profesional o propietario, quedando de este modo autorizado el inicio de obra NIVEL 1.-

En el caso que la obra se construya por administración directa del propietario, el mismo deberá designar un profesional matriculado que asuma el carácter de Director Técnico, que tendrá las funciones que fije la Ley del Consejo Profesional o Colegio que corresponda”

A la documentación requerida para aprobación de Nivel 1 se debe agregar:

Planos y memoria de cálculo de estructura conforme a las disposiciones vigentes

Estos legajos se distribuyen de la siguiente manera:

- Uno para el propietario
- Uno para la obra para requerimiento de la inspección
- Uno para el Municipio (que se incorpora a la carpeta formada y se archiva de acuerdo al número de catastro)

Los planos, planillas, memorias y toda otra documentación técnica que ingrese para su aprobación, deberán estar firmadas por el proyectista, calculista, director técnico, representante técnico y ejecutor de la obra según corresponda, y por el respectivo propietario. Los profesionales firmantes deberán estar inscriptos en la Municipalidad de San Lorenzo.



En el caso que la obra se construya por administración directa del propietario, el mismo deberá designar un profesional matriculado que asuma el carácter de Director Técnico, que tendrá las funciones que fijan la Ley del Consejo Profesional o Colegio que corresponda.

APROBACION DE PLANOS DEFINITIVO “NIVEL 2” – Una vez completado el Nivel 1 el profesional deberá completar el legajo, adjuntando 3 copias del PLANO DE INSTALACION ELECTRICA aprobado por el Consejo o Colegio correspondiente a los planos presentados para el visado a fin de completar la documentación faltante”

El pago para el PERMISO NIVEL 2 se realizará una vez presentada toda documentación requerida en esta instancia ante la Secretaria de Obras Publicas quien efectuará la liquidación de los derechos de construcción correspondiente conforme lo establece el código tributario vigente, notificando al propietario del importe de los mismos (de acuerdo a cuadro de balance del plano eléctrico y superficies si hubiese cambios). Esta deberá ser abonada en un plazo de quince (15) días corridos a partir de la fecha de notificación. Efectuado el pago se entregarán los juegos de planos aprobados al profesional o propietario, quedando de este modo autorizado el inicio de obra NIVEL 2.-

En este Nivel deberán consignarse todas las modificaciones introducidas en el proyecto según plano original, debiendo contener los elementos que conforman una presentación en norma.

No serian pasibles de sanciones o multas las superficies que no superen el 20% SIEMPRE QUE LAS MISMAS RESPETEN EN UN TODO LA PRESENTE ORDENANZA. Si dicha superficie no se encuentra admitida dentro de los indicadores del presente código, será causante de la paralización TOTAL DE LA OBRA, independientemente de haber sido aprobada en el NIVEL 1 hasta ajustarse a la norma. -

Artículo 14º.- Trabajos que requieren aviso de obra. -

Las siguientes obras requieren la obligación de dar aviso y obtener autorización antes de comenzar los trabajos:

- a) Muros divisorios.
- b) Cambios de revestimientos de fachada.
- c) Cerrar, abrir o modificar aberturas de fachadas o interior del edificio, siempre que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación reglamentarias.

Artículo 15º.- Trabajos que no requieren aviso de obra. -

Los siguientes trabajos no requieren obligación de dar aviso:

- a) Revoques y cielorrasos interiores.
- b) Solados interiores.
- c) Cambio de revestimientos interiores.
- d) Pinturas interiores.



- e) Renovación de carpintería y herrería, siempre que no impliquen alteración de sus dimensiones
- f) Arreglo de cercas.
- g) Revoques de fachadas.
- h) Cambiar y/o refaccionar el material de cubierta de techos.
- i) Limpieza y/o pintura de fachadas.
- j) Reparaciones de caños por causas de fuerza mayor y en general, todos aquellos trabajos que no modifiquen la volumetría ni la morfología de los edificios.

La responsabilidad por las transgresiones que origine el incumplimiento de disposiciones administrativas, tales como el retiro de escombros, acopios de materiales en la calzada o en la vereda, falta de señalización, daños a linderos, y toda otra trasgresión de igual carácter será responsabilidad de quien tenga a su cargo la ejecución de la construcción.

En todo caso de obra por Administración la responsabilidad será del propietario.

Artículo 16º.- Normas de presentación: plegado de planos. -

Sea cual fuere el formato de la lámina, el plegado deberá tener, excluyendo la pestaña, la medida de la carátula, o sea 18 x 33 cm. El mismo se lo realizará de modo que quede la carátula siempre al frente.

Artículo 17º.- Enmienda sobre planos. -

No se admitirá ninguna acotación, corrección o agregados sobre las copias.

Artículo 18º.- Inexactitudes. -

Todo plano de ampliación de obra que contenga inexactitudes o falsos datos, respecto a la parte existente del edificio, será devuelto al interesado para modificarlo, debiendo ser presentado de nuevo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles como máximo, vencido el cual, se dará por desistido el propósito de efectuar la obra disponiéndose el archivo del expediente, previa comprobación por la Municipalidad de que no se ha efectuado el trabajo.

Artículo 19º.- Liquidación de derechos. -

Una vez presentada la documentación técnica completa, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos efectuará la liquidación de los derechos de edificación conforme lo establece el Código Tributario vigente. Efectuado el pago se entregarán los juegos de planos aprobados al profesional o al propietario, quedando de este modo autorizado el inicio de la obra.

CAPITULO V.- De los permisos

Artículo 20º.- Permisos provisionales. -

Cuando, habiendo vencido los plazos indicados no se hubiere otorgado aún el permiso respectivo, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá, a pedido del interesado, otorgar



un permiso provisorio, siempre que medien circunstancias que lo justifiquen antes de finalizar los plazos fijados.

Las obras iniciadas mediante permiso provisorio no se considerarán válidas si los derechos de construcción no se abonaran dentro de los 15 días hábiles a partir de su notificación. -

Los permisos provisorios se entregarán por escrito y son válidos únicamente por el plazo que para cada caso se fije.

Artículo 21º.- Validez de los permisos. -

De no haberse iniciado la construcción, los permisos de obra caducarán indefectiblemente a los cinco (5) años de otorgados, pasando a archivo las respectivas actuaciones. Si dentro del plazo estipulado se hubiesen iniciado las obras con un avance igual o superior al 20% del total de la construcción, el propietario deberá solicitar una ampliación de plazos por igual término, mediante nota dirigida a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Vencida esta ampliación de plazo, quedará a criterio del Organismo Técnico de Aplicación prorrogar los plazos teniendo en cuenta los eventuales cambios urbanísticos y edilicios producidos en la zona.

Artículo 22º.- Obras sin permiso o que no se ajusten a planos aprobados. - El Organismo Técnico de Aplicación suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso de edificación o que teniéndolo, no se realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia. El permiso y un juego de planos aprobados por la Municipalidad deberán encontrarse permanentemente en la obra, los que deberán ser exhibidos a requerimiento del inspector o autoridad competente.

Artículo 23º.- Recargo por inicio de obra sin permiso.-

Si al momento del ingreso del expediente de construcción en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se detectara que la obra ya se ha iniciado, automáticamente se aplicará un 20% de recargo sobre el monto total a abonar en concepto de derecho de construcción, sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de los trabajos ejecutados, si no se ajustaran a las reglamentaciones vigentes en la materia.-

En caso de loteos cerrados, la administración de cada uno de los loteos deberá informar a la municipalidad el inicio de obras; en caso de no ser informados las serán solidariamente responsables de las penalidades que pudieran corresponder a cada propietario.-

Artículo 24º.- Letrero de obra.-

Es obligación en toda obra exhibir en su frente, con carácter permanente y en lugar visible, un cartel donde conste con caracteres legibles el número de expediente o permiso, el nombre, título, categoría, matrícula y domicilio del profesional responsable interviniente.

Artículo 25º.- Planos conforme a obra.-

En los planos Conforme a Obra se consignarán todas las modificaciones introducidas en la misma más las ampliaciones según el plano original, debiendo contener los elementos que conforman una presentación de norma.-



CAPITULO VI.- De las Inspecciones

Artículo 26º.- Inspecciones.-

Durante la ejecución de las obras, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá ordenar se practiquen las inspecciones que estime necesario en cumplimiento del poder de policía y, de acuerdo a sus facultades, podrá ordenar la paralización de los trabajos cuando comprobara que los mismos no se ajustan a los planos aprobados o que su deficiente ejecución afecte la seguridad de terceros, y sin que ello comprometa a la Municipalidad ni releve a los profesionales actuantes de sus responsabilidades.

Artículo 27º.- Acceso a obra.-

Los propietarios, profesionales, ocupantes o responsables, deberán permitir el acceso a cualquier edificio o terreno en que se realizan trabajos de construcción, refacción o ampliación, a todo funcionario de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos que acredite su condición de tal mediante credencial otorgada por la autoridad competente, para verificación de los permisos respectivos y correspondencia de los trabajos a la documentación aprobada. En su defecto, se labrará un acta de la negativa con el testimonio de un funcionario policial o de testigos hábiles la cual elevará de inmediato para adoptar las medidas que correspondan.-

Artículo 28º.- Certificado de habitabilidad.-

El Organismo Técnico de Aplicación podrá extender el certificado de habitabilidad para viviendas unifamiliares exclusivamente y en casos debidamente justificados, cuando la obra cuente solamente con revoque, contrapisos, vereda con contrapiso de hormigón, carpintería colocada con vidrios, artefactos sanitarios (inodoro, lavatorios, ducha y pileta de cocina) funcionando, e instalación eléctrica en servicio.

No se permitirá la ocupación o el uso de los edificios hasta tanto no se haya extendido el certificado de habitabilidad. En caso de que fuera necesario, se utilizará la fuerza pública para el desalojo.

Artículo 29º.- Inspección final.-

La habilitación final tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o locales, previa constatación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que los permisos fueron concedidos y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.-

Es obligación pedir el final de obra por parte del profesional, a fin de que éste quede desligado de la misma.

Una vez finalizada la obra, y habiendo aprobado la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la inspección final, se informará la novedad a la oficina de cobro de impuestos para la actualización de sus registros.



Artículo 30º.- Final de obra.-

Para otorgarse el final de obra, la misma deberá encontrarse en un 100% terminada. Dentro de este porcentaje, deberá considerarse el revoque exterior (grueso o bolseado), de los muros medianeros, así como los muros divisorios que sean vistos desde la vía pública. Cuando por razones de proyecto, las medianeras presenten terminación de ladrillos vistos, éstas deberán tener la terminación y cuidado adecuado.

No se considerará para el final de obra la falta de pintura de los muros, artefactos de gas y electricidad (cocina, estufas, calefones, lámparas, etc.).

Los propietarios que tengan uso de las obras en función del destino previsto sin haber obtenido el certificado final estipulado en el presente Código, se harán pasibles a la multa correspondiente.

Artículo 31º.- Habilitación parcial.-

Cuando a juicio del Organismo Técnico de Aplicación una parte de la obra se encuentre terminada en condiciones, ésta podrá otorgar un certificado de habitabilidad parcial a fin de que ese sector pueda ser habilitado. Este certificado tendrá validez por un año, al cabo del cual deberá solicitarse nuevamente, quedando a criterio del Organismo Técnico de Aplicación su extensión, debiendo una vez terminada la obra pedir el certificado final correspondiente.

Cuando se trate de una estructura que no cumpla con las normas sismo- resistente vigentes se procederá conforme lo establece la Ley Nº 5556 y su Decreto reglamentario, y toda otra norma que modifique a éste.

CAPITULO VII.- Infracciones y sanciones

Artículo 32º.- Responsabilidad.-

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea, la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige las mismas.

Son responsables del fiel cumplimiento de este Código tanto el propietario como el profesional y el constructor.

Artículo 33º.- Infracciones relativas a los usos.-

Todo uso en edificios e instalaciones de cualquier tipo que se iniciare con posterioridad a la sanción de este Código o cambio del existente sin autorización municipal, hará pasible de la aplicación de una multa al responsable, que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo Municipal, desde su comienzo hasta que se solicitare en legal forma la autorización correspondiente.-

33.1.- Igualmente se aplicarán multas, si el uso efectuado contraviniere, además, las normas de localización previstas por este Código, sin perjuicio de ordenarse la clausura.-



33.2.- En caso de reincidencia de las infracciones descritas, la multa de que se trate ascenderá al doble de lo establecido por cada reiteración de la infracción en forma acumulativa.-

Artículo 34º.- Paralización de obra.-

Si la construcción se ejecuta sin planos aprobados, no se ajusta al proyecto aprobado o si se constatare una infracción a cualquiera de las disposiciones de la presente Ordenanza o a las resoluciones del expediente, los responsables serán sancionados con las multas correspondientes, pudiéndose llegar a la paralización de la obra, suspensión de la matrícula del profesional actuante y demolición de lo ejecutado, si a criterio de esta Municipalidad así correspondiera, la que será dispuesta por el Ejecutivo Comunal y ejecutada por los servicios respectivos, sin perjuicio de los recursos administrativos a que hubiere lugar.-

Si la paralización de la obra se produjera por razones de fuerza mayor y por un término superior a seis (6) meses, el Director Técnico podrá pedir su desvinculación transitoria hasta tanto se reanude la misma bastando la presentación de una nota dirigida a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Igual procedimiento deberá realizar para retomar dicha Dirección Técnica.

Artículo 35º.- Paralización no acatada.-

Si la paralización de obras no fuera acatada, se aplicará al propietario los recargos máximos de tasas, sin perjuicio de la intervención policial u otros procedimientos que se entiendan pertinentes.

Artículo 36º.- Aplicación de multas.-

El incumplimiento o trasgresión de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza, será penado con la aplicación de las multas y sanciones que correspondan para cada caso;

Se registrarán por ordenanza tarifaria Vigente.-

La Municipalidad ordenará las modificaciones y/o demoliciones de la construcción en infracción, fijando un plazo para ello. Vencido el cual sin que se hubieran ejecutados dichos trabajos, la Municipalidad podrá encarar su realización por su cuenta con cargo al propietario.

Las multas aplicadas deberán ser abonadas dentro del plazo de 10 (diez) días de notificado y su falta de cumplimiento autorizará automáticamente a la Municipalidad, a paralizar la obra y a suspender la recepción de nuevos planos firmados por el infractor, hasta tanto éste regularice su situación ante la Comuna.-

Luego de aplicada la multa, se otorgará un plazo de treinta (30) días para normalizar la transgresión cometida.

Si vencido ese plazo no se dio cumplimiento a lo notificado, se enviarán las actuaciones a la Asesoría Legal para que inicie las acciones legales que correspondan, debiéndose abonar mensualmente y mientras se mantenga la transgresión cometida, el importe de la multa aplicada.

Artículo 37º.- Sanciones a responsables de la obra.-



Igualmente, dará lugar a que el Secretario de Obras Públicas gire los antecedentes al Consejo Profesional o Colegio correspondiente a los efectos de la aplicación de las sanciones que correspondan a los profesionales involucrados, según lo establece la Ley Provincial Nº 4591 y Nº 6639, sin perjuicio de las sanciones que puede aplicar este Municipio, desde un severo llamado de atención hasta la suspensión de la Matrícula Municipal del profesional, la cual se aplicará únicamente cuando queden agotadas todas las instancias legales y jurídicas en defensa de dicho profesional. A tales efectos se establece en el punto 37.4.- un orden no excluyente, para infracciones y sanciones.

37.1.- La suspensión en el uso de la firma aplicada a un profesional no significa por parte de la Municipalidad la renuncia a hacer efectiva las demás responsabilidades por vía legal correspondiente.-

37.2.- En la resolución que determine la suspensión en el uso de la firma se dejará constancia si, de acuerdo a la gravedad de las causas, ello significará la paralización de todos los permisos de construcción ya concedidos o si se limita a la prohibición de solicitar nuevos permisos mientras ella subsista.-

37.3.- Si la suspensión implicara la paralización de las obras en ejecución, la Municipalidad comunicará esta circunstancia a los propietarios afectados y al Consejo Profesional o Colegio correspondiente, por escrito y dentro de las 48 horas de producida, indicando las causas que la motivaron y su término. Los propietarios a su vez comunicarán a la Municipalidad el nombre del nuevo Profesional que propone para continuar los trabajos, quien manifestará la aceptación, debiendo quedar mientras tanto paralizadas las obras.-

37.4.- Los profesionales firmantes de los planos como proyectistas, directores técnicos, ejecutores o los propietarios, según corresponda, se harán pasibles de multas, de acuerdo a los montos que fije el Código Tributario, cuando incurran en las siguientes infracciones:

- Por presentar documentación o planos tergiversados u omitiendo hechos existentes o falseamiento de cualquier naturaleza.
- Cuando se compruebe prestación de firma.
- Falta de cartel reglamentario.
- Efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones reglamentarias, pero sin el permiso correspondiente, cuando se supere el porcentaje establecido en el Artículo 25º.-
- Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención a los Códigos vigentes.
- No cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido.
- Impedir la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones, cumplir con su tarea
- No reparar en tiempo y en forma los daños que ocasione al vecino.
- Por efectuar obras nuevas o ampliaciones sin tener permiso o documentación aprobada.
- Por no acatar orden escrita de paralización de trabajos.
- Por ocupar la vereda o calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra sin permiso correspondiente.
- Por habitar una obra sin haber solicitado permiso de habitabilidad o certificado final de obra.



- Por iniciar demoliciones sin el permiso correspondiente.
- Por iniciar la obra sin permiso municipal.-
- Por no solicitar línea y nivel.-
- Por falta de vallas protectoras.-

Artículo 38º.- Sanciones impagas.- Las sanciones impagas se incluirán en el recibo de la Tasa

General de Inmuebles de la matrícula respectiva y estarán sujetas al recargo por mora que se aplique a ese tributo.

TITULO II – NORMAS SOBRE LA CONSTRUCCION

CAPÍTULO VIII.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 39º.- Definiciones técnicas y terminología.-

A los fines de la aplicación de este Código entiéndase por:

Ampliación: Obra que aumenta la superficie cubierta o el volumen edificado.

Depósito: Local destinado exclusivamente al almacenamiento de cualquier tipo de artículo, productos elaborados o no, materia prima, materiales, etc.

Edificación Aislada: Es la vivienda, local comercial u otra construcción completamente libre de contacto con edificios adyacentes y que cumpla con la condición de ser la única construcción en el catastro. Podrá tener construcciones complementarias, pero siempre en régimen común.

Entrepiso: Espacio conformado entre dos niveles o pisos, cuya superficie es menor del piso del cual depende.

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

F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): Porcentaje máximo de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificación, a nivel de cota cero de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, y excluyendo los balcones de vuelo menor o igual a 1,20 mts.

F.O.T. (Factor de Ocupación Total): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie total edificable. En el cómputo de la superficie total edificable y a los efectos de la aplicación del F.O.T., no se incluirá la superficie cubierta y semi cubierta ubicada por debajo del nivel municipal establecido para la parcela, la de los locales técnicos y piletas de natación. Los espacios de altura múltiple se computan una sola vez.

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente.

Garaje: Local cubierto destinado a guardar vehículos para la vivienda familiar.

Cochera: Espacio cubierto y abierto en dos o más de sus lados, sin cerramiento, destinado a guardar vehículos.

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



Línea Municipal: (L.M.) Línea señalada por la Municipalidad que delimita el espacio de uso público no municipal con el de uso privado.

Local: Cada una de las partes cubiertas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: El que se destina para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continua de personas.

Nivel Municipal: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto medio de cada frente de la parcela.

Piso: Espacio comprendido entre el suelo y cielo raso del local o locales ubicados en un mismo nivel general.

Reconstrucción de obra: Rehacer en el mismo sitio la edificación preexistente.

Refacción o Restauración: Ejecutar obras de conservación.

Reforma de Obra: Alterar una edificación por supresión, agregado o cambio, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado, o alterar una instalación.

Superficie cubierta: Es la superficie techada total del edificio.

Superficie semi cubierta: Es la superficie cubierta con uno de sus lados sin ningún tipo de cerramiento y con una profundidad menor o igual a 3 mts. Por ejemplo galerías, cocheras, porche, etc.

Tabique: Elemento divisorio no apto para soportar cargas.

Vereda: Espacio de la calle o de otra vía pública junto a la Línea Municipal o de Edificación, destinado al tránsito de peatones.

Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o incorporado al dominio público, veredas, avenidas, calles, pasajes, plazas, parques, u otros espacios libres.

Zonificación: Cada una de las zonas en que se divide el municipio de la Villa de San Lorenzo, conforme con las disposiciones técnico- legales en vigencia.

Cabañas: Aquellas unidades que aisladamente o formando conjunto con otras se encuentran generalmente ubicadas fuera del radio urbano con características arquitectónicas típicas y en las cuales se presta al turista el servicio de alojamiento. Y demás servicios que se indiquen.

Artículo 40º.- Clasificación de edificios.-

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 una o varias de las siguientes categorías:

- Edificios residenciales.
- Edificios de reunión bajo techo.
- Edificios educacionales.



- Edificios comerciales.
- Edificios de depósitos.

Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Secretaría de Obras Públicas decidirá por similitud al tipo en que se lo debe clasificar o creará una nueva categoría y reglará sus condiciones.

Los tipos de edificios comprendidos en cada categoría se detallan a continuación:

Edificios Residenciales: Comprende este grupo todo edificio destinado a la vivienda familia, incluye entre otros los siguientes:

- Viviendas Individuales
- Viviendas Colectivas
- Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, monasterios y similares.

Edificios de reunión bajo techo: Se clasificará dentro de este tipo todo edificio o parte del mismo destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, culturales, religiosos, sociales, recreación u otras actividades similares;

Edificios de reunión al aire libre: Se clasificará dentro de este grupo a los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines, cívicos, políticos, educacionales, culturales, deportivos, recreativos, u otros fines similares;

Edificios educacionales: Se clasificará en este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria y especial o superior

Edificios comerciales: Se clasificarán dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías, incluyendo pequeño almacenamiento de tales elementos;

Edificios para depósitos: Se clasificarán dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente para el almacenamiento de alimentos, materias primas, mercaderías, productos, etc.

Artículo 41º.- Capacidad de los edificios.-

La forma de calcular la cantidad de ocupantes en los edificios se determinará dividiendo la superficie por el factor mínimo de ocupación por persona, que a continuación se indica. En los edificios con destino mixto se utilizará igual procedimiento en forma acumulativa:

- Edificios Residenciales 15 m² p/persona
- Edificios Institucionales 8 m² p/persona
- Edificios de reunión cubiertos o descubiertos:
 - a) Restaurante, incluyendo cocina 3 m² p/persona
 - b) Locales de reunión con asientos individuales y fijos de acuerdo al número de asientos



c) Locales de reunión con asientos corridos 0,50 m. lineal de asientos p/persona.

d) Gimnasios 5 m² p/persona

e) Locales sin asientos fijos 1 m² p/persona

f) Edificios comerciales 4 m² p/persona

Artículo 42º.- Construcciones precarias.-

Para el diseño de la obra se tendrá especialmente en cuenta el carácter residencial y de espacio verde donde se implantará cada volumen de la edificación, evitando la utilización de materiales que den como resultado construcciones precarias por su aspecto, aun cuando no lo sean en el tiempo previsto de uso. Se prohíbe el uso de cubiertas realizadas con chapas metálicas o de asbesto cemento sin colores armónicos incorporados o aplicados, a fin de evitar el reflejo la luz solar sobre las mismas, al igual que el uso de membranas atérmicas a la vista, sin la colocación de una cobertura adecuada.

42.1.- Queda prohibido la construcción de tinglados, galpones o estructuras metálicas que atenten contra las características estéticas que se pretenden conservar.

La Municipalidad podrá autorizarlas solo en casos especiales y con la condición de que cuenten con cenefas.

Se exceptúan los obradores, los que serán desmontados una vez finalizada la obra o vencido el plazo de ejecución de la misma.

Artículo 43º.- Construcciones de madera.-

Para la aprobación de planos de viviendas industrializadas construidas con estructuras de madera o íntegramente de madera dentro del ejido municipal, es necesario presentar para su aprobación previa, certificado de aptitud técnica del prototipo o del sistema constructivo, emitido por la Sub Secretaría de Vivienda de la Nación. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos tendrá en cuenta el entorno y las características del diseño.

43.1.- Para construcciones de madera destinadas a viviendas que no cuenten con certificados de aptitud técnica, se exigirán condiciones de habitabilidad mínima y precauciones que salvaguarden la seguridad de la construcción y la de sus linderos, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

a) Retiro mínimo de 3 m. de las medianeras.

b) Retiro mínimo de 3 m. de la línea municipal.

c) Solamente se podrán construir en planta baja y no podrán superar los 3,50 m. en su parte más alta.

d) Prever la instalación de materiales ignífugos en correspondencia con artefactos de cocina y calefones a gas, u otro combustible inflamable, de acuerdo a normas de Gasnor. La instalación eléctrica deberá cumplir con todos los requisitos de seguridad mínima recomendables, de acuerdo al Código de Edificación u Ordenanzas vigentes.



e) En todos los casos para solicitar la conexión de servicios habilitación del inmueble, el propietario deberá previamente contar con certificado de inspección por parte del Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Salta en lo referente al cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios.

43.2.- Una dependencia de madera u otro elemento combustible puede ser emplazado en un predio donde exista vivienda construida con el sistema tradicional siempre que cumpla con lo estipulado en el punto 43.1.-

Artículo 44º.- Construcciones en el Cementerio.- (Sector antiguo)

Las construcciones deberán cumplir con todas las disposiciones contenidas en el Código referidas obras en general, excepto aquellas que solo se traten de balaustradas, rejas, cercas y otras construcciones a efectuarse en los terrenos destinados a sepulturas en tierra.

En estos casos, para obtener el permiso de construcción correspondiente, sólo será necesario presentar para su aprobación croquis de los trabajos a realizar bajo firma del adjudicatario del lote.

44.1.- Una vez aprobados los correspondientes planos o croquis y antes de iniciar las construcciones, deberá solicitarse por escrito las verificaciones de las respectivas líneas municipales y de divisorias de lotes. De comprobarse corrimientos de construcciones que no hayan dado cumplimiento a este requisito, originará el pedido de demolición por parte de la Municipalidad.

44.2.- Los mausoleos familiares que se proyecte ejecutar observarán las siguientes disposiciones normativas:

a) Tendrán una altura interior máxima de 3.00 m. medida desde el nivel de piso terminado de cada uno de ellos.

b) Los muros que colinden con otros mausoleos serán de 0,20 m. de espesor contruidos desde el límite del terreno hacia el interior del mismo, de manera tal que se permita adosar muros similares en los predios vecinos.

La junta que quede entre los muros adosados deberá ser tratada con un cerramiento de chapa galvanizada que englobe a ambos muros y produzca el cierre de la junta de las cubiertas, trabajo que estará a cargo del titular de la concesión que levante el segundo muro.

c) Deberá construirse una vereda antideslizante, con un ancho que llegue al eje de la calle peatonal con pendiente del tres por ciento (3%).

d) Para mausoleos de lotes en esquinas deberán también construirse veredas sobre la calle vehicular, si existiera, del mismo material que el de la calle peatonal y hasta el cordón correspondiente.

e) Toda edificación deberá contar con estructura sismo resistente calculada por profesional habilitado para ello, en un todo de acuerdo con las normas sísmicas vigentes.



- f) Los desagües pluviales de las cubiertas se efectuarán por caños de bajada.
- g) Las veredas deberán quedar libre de gradas, adecuándose a la pendiente natural del terreno, sin escalones, bancos o todo otro elemento que dificulte el tránsito de peatones. Las cornisas y ménsulas podrán sobresalir 0,40 m. de la línea municipal a partir de los 2,80 m., desde el nivel de vereda. No se permitirá la construcción de cuerpos salientes.
- h) Toda construcción deberá contar con suficiente ventilación posibilitando la adecuada circulación del aire desde el nivel inferior al nivel superior.
- i) Cuando se construyan panteones sin recinto interior, consistentes en nichos con tapas hacia las calles peatonales, el paramento donde se ubiquen las mismas deberá distar por lo menos a 2,40 m. de la línea de edificación del lote del frente.

El espacio libre que así se origine podrá ser ocupado con canteros que no dificulten el movimiento de ataúdes. En estos casos, las tapas de los nichos deberán posibilitar el cierre hermético de los mismos y serán colocados a un mismo plomo coincidente con la línea de edificación. Deberán proyectarse las correspondientes ventilaciones que rematarán sobre cubierta.

44.3.- Ningún mausoleo o panteón podrá ser ocupado sin que medie certificado de inspección final expedido por el Organismo Técnico de Aplicación.

44.4.- Los mausoleos o panteones pertenecientes a sociedades, organismos instituciones que ocupen más de un lote tipo deberán en general observar las normas indicadas en el punto 43.2 adoptadas a las dimensiones de los respectivos predios.

Las alturas máximas serán dadas en cada caso por el Organismo Técnico de Aplicación

44.5.- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, rechazará los planos e impedirá la ejecución de monumentos que contengan alegorías inadecuadas, o no respondan a la seriedad y decoro del recinto.

44.6.- Las balaustradas, rejas, cercas y toda otra construcción que circunden las sepulturas no podrán tener una altura mayor de 0,60 m. sobre vereda o terreno adyacente.

44.7.- Los titulares de derechos de mausoleo o sepulturas, por sí ni por terceros podrán dar en arrendamientos ni vender parte de sus sepulcros, ni ejercer sobre ello ninguna clase de comercio.

44.8.- Los permisos para la colocación de lápidas, cruces, rejas u otros signos e instalaciones destinados a precisar el lugar de las sepulturas, serán concedidas directamente y sin pago de derecho alguno.

CAPITULO IX.- EJECUCIÓN DE LA OBRA

Artículo 45º.- Excavaciones.-



Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes sostenes definitivos de los costados de la excavación. No debe profundizarse la excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

45.1.- Una excavación no deberá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El Director Técnico tomará todas las precauciones necesarias, para que durante la ejecución de la misma, no se produzcan daños ni entrañe peligro para las personas o a los predios linderos.

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

Artículo 46º.- Demoliciones.-

Las demoliciones de todo edificio se ejecutarán previo permiso municipal otorgado por Secretaría de Obras y Servicios Públicos cuya presentación será suscrita por el propietario y un profesional habilitado.

46.1.- En caso de iniciarse los trabajos sin la autorización pertinente, la Municipalidad dispondrá la paralización de los mismos, recurriendo a la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de que el propietario responsable realice la reconstrucción de lo demolido en el plazo que se le fije al efecto. Si se negare a ello, los trabajos serán ejecutados por la Municipalidad a exclusivo cargo del propietario.

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

46.3.- Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas deberán derribarse tomando las precauciones del caso y bajo la exclusiva responsabilidad del profesional a cargo de la obra.

La demolición se hará de tal manera de no causar peligros ni inconvenientes a terceros.

Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones.

46.4.- Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de demolición.

46.5.- El Organismo Técnico de Aplicación podrá obligar a un propietario a demoler un edificio, si a su exclusivo y fundado juicio, la construcción amenaza desplomarse, pudiendo ejecutar por intermedio del personal municipal dicha demolición con cargo del propietario.

Artículo 47º.- Ocupación de la vía pública durante la construcción.-

Prohíbese la ejecución de trabajos en la vía pública sin la autorización correspondiente.

47.1.- Asimismo, queda prohibida la ocupación de la vía pública con máquinas, materiales, escombros u otros elementos de una obra. En el caso de que ésta no se desocupe con la presteza



que requiere la introducción o retiro de esas máquinas y materiales de la obra, la inspección aplicará las sanciones previstas. Si vencido el plazo fijado por la misma sin que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto, se procederá al traslado de los mismos al depósito municipal y por cuenta del propietario, quién para rescatarlos deberá abonar los gastos ocasionados más la multa que se determine.-

47.2.- Los propietarios que necesiten conectar algún servicio de tendido subterráneo, deberán previamente pedir autorización en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, y pagar los derechos correspondientes.

Es obligación del propietario dejar en perfectas condiciones las calles y/o veredas utilizadas.

47.3.- Cuando por circunstancias especiales fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la calle para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales escurran sobre la vereda.

47.4.- En casos excepcionales y mediante solicitud escrita del interesado, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá autorizar la ocupación de una superficie mayor de la vereda, incluyendo la calzada, cuando a su juicio sea necesario por la naturaleza de la obra o por las dimensiones mínimas del terreno, permiso que será concedido con carácter de provisorio y por plazos reducidos.

47.5.- En toda obra se colocarán protecciones para resguardar caídas de materiales a la vía pública y a los predios linderos.

Deberá utilizarse tolvas y/o conductos adecuados a los efectos de no causar molestias a la vecindad produciendo polvo cuando se arrojen escombros, en el interior del predio de la obra, desde alturas mayores de 3,00 m.

47.6.- Cuando un predio lindero a una obra, haya sido perjudicado por caídas de materiales provenientes de éste, se efectuará la reparación y/o limpieza inmediata, al finalizar los trabajos que los ocasionó.

Artículo 48º.- Instalaciones complementarias de los edificios.-

Las instalaciones complementarias de los edificios deberán ser ejecutados de acuerdo con las normas vigentes de cada Organismo a nivel Provincial o Nacional, y a las disposiciones establecidas en este Código.

Artículo 49º.- Instalaciones eléctricas.-

En los distintos tipos de edificios estas instalaciones se registrarán por la reglamentación para Instalaciones Eléctricas de la Asociación Electromecánica Argentina.

49.1.- Es obligatoria la presentación de planos de instalación eléctrica para su aprobación, ya se trate de obras nuevas, ampliaciones, conforme a obra, relevamientos, etc.

49.2.- Para solicitar la conexión eléctrica provisoria de "luz de obra" se deberá contar con el certificado de conexión de luz otorgado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.



Este certificado será extendido una vez que se cuente con los planos aprobados de electricidad y se efectúe la inspección correspondiente en los tableros de bajada, los que deberán estar en perfectas condiciones.

49.3.- Como requisito previo, obligatorio y sin excepción, para solicitar la aprobación de la documentación de electricidad se deberá contar con los planos aprobados en el Nivel 1 de Arquitectura.

CAPITULO X.- ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

Artículo 50º.- Línea Municipal y de Edificación.-

Toda construcción, modificación, remodelación o cerco que se levante en frente de la vía pública deberá respetar tanto la Línea Municipal como los retiros de la Línea de Edificación, que se fijan en este Código u Ordenanzas modificadoras que en el futuro se incorporen.

50.1.- En los edificios existentes sobre la Línea Municipal no podrán ejecutarse modificaciones sin desplazar la construcción a la Línea de Edificación fijada para la zona, salvo en el caso particular de edificios considerados de interés histórico y/o turístico, que se determinarán oportunamente.

Artículo 51º.- Ochavas.- Fijase como línea municipal en las esquinas de calles las ochavas correspondientes, que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales concurrentes. Se declara de utilidad pública la formación y ensanche de dichas ochavas y la Municipalidad exigirá su ejecución a medida que sean acordados los permisos para construcción de edificios nuevos, o para refacciones de cierta importancia, sean éstas interiores o exteriores.-

51.1.- Las dimensiones de las ochavas se determinarán de la siguiente manera:

La longitud de la ochava será la que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$Lo (m) = 0,3 \times D (m)$$

donde: Lo (m) = longitud de la ochava en metros

D(m)= dimensión de la mayor distancia en metros entre líneas municipales de las calles que definen la ochava.

Los valores resultantes se limitarán de manera que:

$$Lo \text{ mínimo} = 4m. \text{ y } Lo \text{ máximo} = 6 m.$$

51.2.- Queda terminantemente prohibido efectuar refacciones exteriores o interiores que aumenten el valor, solidez o duración de los cercos construidos fuera de la línea Municipal o que no tengan la ochava reglamentaria.-

Artículo 52º.- Uso de la Vía Pública.-



Queda prohibido depositar residuos, basuras, escombros, etc. en la vía pública (caminos, banquinas, calles, veredas, parques, plazas), salvo cuando se halla solicitado y fijado el lugar y el día para su recolección.

52.1.- Prohíbese la ejecución de trabajos en la vía pública sin la autorización correspondiente.

Artículo 53º.- Empresas de servicios públicos.-

Las empresas que ejecuten tendido de redes aéreas y/o subterráneas, de agua, gas, eléctricas, telefónicas, de TV. etc.), sean nacionales, provinciales o privadas, deberán presentar en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos antes de iniciar los trabajos, un plano donde se detallen los lugares de esas instalaciones y las características de las mismas, para su aprobación y pago de derechos.

Es obligación de las empresas dejar en perfectas condiciones las calles y/o veredas utilizadas, y evitar dañar los árboles afectados.

Artículo 54º.- Visuales desde la vía pública.-

El tratamiento de fachadas en edificaciones nuevas, en reformas, modificaciones, ampliaciones o reparaciones de edificios existentes, será de responsabilidad exclusiva del profesional autor del proyecto, sin otra limitación que las dispuestas por las reglas del arte, atendiendo al entorno inmediato, y las condiciones estéticas del espacio urbano, de acuerdo al espíritu enunciado en el Artículo 1º.-

Artículo 55º.- Altura de los edificios.-

El Departamento Ejecutivo podrá, por razones de armonía y estética de conjuntos, determinar las alturas máximas o mínimas en zonas que no estén consideradas en la presente Norma.-

En ningún caso se podrá rebasar las alturas establecidas, debiendo figurar las mismas en los planos de fachadas y cortes a los efectos de su análisis y aprobación.

Los remates de los edificios tales como tanques, chimeneas, conductos, ventilaciones, construcciones auxiliares y similares, que queden visibles desde la vía pública, se los considerará como pertenecientes a la volumetría del conjunto arquitectónico y serán tratados en forma coherente y armónica con el mismo.

55.1.- En los casos en que la topografía del predio presente características especiales (pendientes o desniveles muy pronunciados), se trate de predios frentistas a dos calles, o cuando el Organismo Técnico de Aplicación lo considere necesario, el proyecto deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno cada metro, para poder apreciar si se respeta el espíritu del Código en todos sus aspectos, fundamentalmente en lo que se refiere a la altura.

Artículo 56º.- Locales de servicios y técnicos.-

Los lavaderos, tendedores, gabinetes de gas, bomba de agua, etc., deberán estar localizados preferentemente en un patio de servicio cercado que impida su visualización desde la vía pública.-



Artículo 57º.- De las veredas.-

Todo propietario tiene la obligación de mantener desmalezada y limpia su vereda en toda su extensión, con la finalidad de mantener la higiene y la estética del ejido urbano.

57.1.- En las calles que exista cordón cuneta, se permitirá rebajas del mismo para entradas de vehículos en un ancho igual al acceso, considerando un alto de 5 cm. Sobre la rasante de la vía y alcanzándose el nivel de la vereda con una rampa. El empalme con el resto de la misma será mediante rampas laterales de suave pendiente.

Los niveles de las veredas estarán en relación con los del pavimento. En caso de no existir este último serán fijados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, conservando una pendiente transversal del 1,5% al 3%.

57.2.- Cuando una vereda quede deteriorada parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por el propietario, es su obligación restituir inmediatamente la superficie pre existente.-

Se considera que una vereda está deteriorada por los trabajos realizados cuando la falta de uniformidad sea ostensible, presentando salientes o depresiones que signifiquen riesgos al peatón, o cuando no exista uniformidad de pendientes.

57.3.- Los propietarios de terrenos con veredas definidas por cordón o cordón cuneta y frentistas a calles pavimentadas, están obligados a mantener el césped en toda su extensión.

57.4.- Cuando un propietario y/o responsable fuera emplazado para la construcción o reparación de un cerco o vereda, y no lo hiciera dentro del plazo estipulado, ni solicitara ampliación de tiempo justificada del mismo, la Municipalidad podrá encarar la ejecución de los trabajos en la forma que considere más conveniente, con cargo a aquellos de los gastos directos o indirectos devengados.-

57.5.- Los propietarios tienen la obligación de preservar los árboles existentes en su vereda, y la de plantar árboles propios de nuestra flora distanciados a no más de 8m. entre sí en los espacios en que no los hubiere.

Artículo 58º.- Acceso para vehículos.-

Por razones de seguridad vial, en los casos en que el escaso ancho de la vereda obligue a un vehículo ingresante a una propiedad, a maniobrar en forma tal que parte del mismo quede sobre la calzada, se deberá construir una entrada vehicular que permita ubicar al vehículo sin obstruir la calzada, conforme a lo que se grafica en el Anexo I, el cual forma parte de la presente Ordenanza.

58.1.- El ancho libre y mínimo para acceso de vehículos será:

A) En vivienda familiar 2,30 m.

B) En los demás casos 3,00 m.

C) En predios donde se maniobra con vehículos (playas de carga y descarga y similares) 4,00 mts.



Los accesos de vehículos en predios de esquina, en ningún caso se podrán efectuar por la línea de ochava y las salidas distarán como mínimo 9,00 mts. de la intersección de las líneas de borde de las veredas.

Artículo 59º.- De los cercos.-

Los cercos de frente podrán ser ejecutados de ladrillos vistos con juntas tomadas, con verjas combinadas con muros, con una transparencia del 90%, piedras picadas o con juntas tomadas, troncos, maderas en tablas, cercos transparentes con setos vivos de no más de 1,50 m de altura. Los mismos se ejecutarán siguiendo la línea municipal, y en las esquinas seguirán la línea de ochava.

59.1.- En casos atípicos, deberá consultarse a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos quién en definitiva determinará el criterio a aplicarse, siempre de acuerdo al espíritu del presente Capítulo.

59.2.- Todo propietario de terrenos baldíos o de terrenos que estuvieren parcialmente edificados, con frente a la vía pública, tiene la obligación de mantenerlos cercados con alambre, debiendo conservarlos desmalezados y limpios en toda su extensión, con la finalidad de mantener la higiene y estética del ejido urbano.

59.3.- Los cercos divisorios medianeros laterales y de fondo, se construirán preferentemente de alambre tejido común y con setos vivos que no superen los 2 m. de altura.

Artículo 60º.- Muros divisorios.-

Cuando razones de seguridad y/o privacidad así lo aconseje, se permitirá la construcción de muros divisorios de piedra o mampostería que no superen los 2,50 m. de altura, con la condición de que la totalidad de la superficie construida sea cubierta con setos vivos o plantas adherentes; no pudiendo realizarse sobre línea municipal.-

Artículo 61º.- Construcciones sobre medianeras.-

En el caso de propiedades que tengan sobre su medianera o línea de fondo construcciones aledañas, realizadas con anterioridad a la puesta en vigencia de esta Ordenanza, se las exime de cumplir con los retiros obligatorios mínimos para medianeras y líneas de fondo, permitiendo a la nueva construcción adosarse a la ya existente sin superarla en largo o alto.

Artículo 62º.- Afectaciones a los muros divisorios.-

Queda prohibido instalar aplicados a muros divisorios de predios, aunque sean de un mismo propietario, instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como así también canchas para juegos de pelotas, bochas o similares, las cuales serán convenientemente distanciadas de los mismos.-

62.1.- Queda prohibido plantar árboles a menos de 3m. de la línea divisoria que provoquen perturbaciones al predio lindero.-

62.2.- A requerimiento de parte interesada, la Secretaría de Obras Públicas podrá emplazar el retiro de los materiales, plantas, arbustos, canteros, etc. que causen daño o afecten a la



propiedad lindera, bajo apercibimiento de proceder con el auxilio de la fuerza pública a hacerlo por cuenta y cargo del remiso.-

Artículo 63º.- Piletas de natación.-

Las piletas se clasifican en:

- Particulares cuando son de uso exclusivo de sus propietarios y personas de su relación.
- Públicas cuando se destinen al uso colectivo (conjuntos habitacionales, clubes, etc.) o al uso comercial.

63.1.- Las piletas deberán ser proyectadas y construidas de modo de permitir su operación, mantenimiento y limpieza en condiciones satisfactorias.

63.2.- La autorización para la construcción o reforma de una pileta, solamente será concedida después de la aprobación de los respectivos proyectos por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

63.3.- No se permitirá la ocupación de los retiros frontales con piletas, tanto particulares como públicas. Los retiros laterales y de fondo, sólo podrán ser ocupados por piletas particulares. En tal caso, deberá dejarse por lo menos un metro libre entre la misma y el límite del predio, espesándose además las normas establecidas para los cercos.

63.4.- Las piletas públicas deberán solicitar un permiso de habilitación ante la Intendencia Municipal, el que se expedirá luego de verificar el cumplimiento de los requisitos del punto siguiente, y examinar las condiciones de funcionamiento.

63.5.- La construcción de las piletas públicas se ajustará a las siguientes características:

- a) Los materiales de terminación serán impermeables y de superficie lisa.
- b) Las paredes laterales serán verticales.
- c) La pendiente máxima del fondo de las piscinas será 6.6% desde 1.15 mts. hasta 1.65 mts. de profundidad.
- d) Se deberán indicar mediante marcas bien visibles las profundidades y la zona en que comienza el declive rápido del fondo.
- e) Los ángulos serán romos en los bordes laterales y en las canaletas.
- e) Los pisos en las zonas adyacentes a la pileta serán de material antideslizante.
- h) Las gargantas de desborde deberán disponer de un declive adecuado y caños de salida suficiente para permitir su desagüe rápido.

63.6.- Tanto las piletas particulares como públicas deberán tener suministro de agua con proceso de recirculación, aprobado por el Organismo Técnico de Aplicación.- Sus equipos deberán permitir la recirculación de un volumen de agua igual al de la capacidad de la pileta en un período máximo de ocho horas.



63.7.- Igualmente, los filtros deben asegurar, en ocho horas, la filtración de un volumen de agua igual a la capacidad de la pileta, siendo la tasa de filtración máxima de 180 m³/m²/día.

63.8.- En todos los casos, los dispositivos de entrada y salida de agua de la pileta deberán localizarse de modo de asegurar un suministro adecuado y vaciado conveniente.

En la parte más honda habrá un dispositivo de salida que permita el vaciamiento total en un plazo máximo de cuatro horas.

En el caso de las piletas particulares, el sistema de suministro de agua a la misma será independiente del servicio de agua corriente para la vivienda.

63.9.- Queda prohibido arrojar o permitir la salida de aguas a la vía pública, sean ellas servidas o provenientes de piletas.

El vaciado de las piletas de natación particulares y/o pública deberá ser realizado dentro de la propiedad mediante cámara absorbente, y sin causar molestias ni daños a las propiedades vecinas y/o a la vía pública.

Artículo 64º.- Vestuarios.-

Los clubes y piletas comerciales contarán con vestuarios para cada sexo, sanitariamente adecuados y con capacidad suficiente para atender a los concurrentes.

64.1.- Serán obligatorios los lavapiés en las piletas públicas debiendo ubicarse en el trayecto entre las duchas y las piletas. Tendrán como mínimo un metro de largo y 20 cm. de profundidad y deberán ser mantenidos con agua clorada con una altura mínima de 10 cm.

Artículo 65º.- Canchas deportivas.-

Las construcciones destinadas a la práctica de deportes como: canchas de fútbol, tenis, paddle, básquet, vóley, etc. deberán cumplir con retiros obligatorios de 6 m. como mínimo sobre la línea municipal, de las medianeras y de la línea de fondo.

Artículo 66º.- Cómputo de superficie.-

A los efectos de la liquidación de los derechos de construcción, las piletas de natación y las canchas con piso de material se computarán como media superficie edificada.

CAPITULO XI.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 67º.- Altura mínima de los locales.-

La altura de los locales dependerá del uso, ocupación y superficie, indicándose las mínimas siguientes:

a) Altura mínima de 2,20 m: baño familiar, cocina, locales técnicos, lavados y planchados, depósito familiar, despensa, garaje, toilettes, vestidores.



b) Altura mínima de 2,40 m: baños colectivos, comedores, living, estar diario, dormitorio, escritorio, juegos, dormitorio de servicio, costura.

c) Techos o cielorrasos inclinados: en el caso de techos o cielorrasos inclinados se podrá adoptar alturas promedio, siempre que en ningún punto del local, la altura sea inferior a 2,00m.

d) Entrepisos o niveles intermedios: se admitirá la construcción de entrepisos o niveles intermedios en todo local, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- que su superficie no sea mayor al 50% de la superficie del local, debiendo formar una continuidad espacial con el mismo abriendo directamente a él por lo menos un 30% de su desarrollo perimetral;

- que su altura no sea inferior a 2,20m. La misma altura podrá ser adoptada para el sector del local que queda por debajo del mismo.

- Las condiciones de iluminación y ventilación se calcularán teniendo en cuenta la superficie del local más la del entepiso.

Artículo 68º.- Clasificación de los locales:

A los efectos de su iluminación y ventilación, los locales se clasificarán en de “permanencia prolongada” o de “permanencia transitoria”:

a) Locales de permanencia prolongada o habitables: son aquellos en los que sus usuarios permanecen períodos amplios y/o frecuentes; por ejemplo: dormitorios, estar, diario, comedor, biblioteca, estudio, escritorio, cocina, comedor diario, oficinas, comercios, industrias, etc.

b) Locales de permanencia transitoria: son aquellos en los cuales sus usuarios permanecen períodos cortos y poco frecuentes; por ejemplo: cocheras, lavaderos, baños, despensas, depósitos, circulaciones, etc.

La determinación del destino de cada local, será el que lógicamente resulte de su ubicación, condiciones de iluminación y ventilación y sus dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. El Organismo Técnico de Aplicación presumirá el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, pudiendo rechazar proyectos cuyos locales acusen la intención de una división futura y que, al efectuarse, los locales resultantes no cumplan con todas las condiciones de este Código.

Artículo 69º.- Iluminación de los locales.-

Se definen los siguientes tipos:

a) Directa: mediante vanos que comuniquen directamente con el exterior o con patios que sirvan de fuente de iluminación natural

b) Indirecta: mediante vanos que comuniquen, a través de galerías, con el exterior o con patios que sirvan de fuente de iluminación natural. Para que este tipo de iluminación sea admitido, las galerías deben cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- su ancho no debe ser superior a la altura del local.



2.- el nivel inferior de su dintel debe ser igual o superior al del vano.

3.- en caso de tener cerramientos al patio, estos deben dejar, de la superficie que resulte de multiplicar el ancho por el alto de la galería, un 25% libre como mínimo, y completar hasta un 50% con elementos traslúcidos.

c) Cenital: mediante ventanamientos en los techos de los locales, o a través de claraboyas. En este último caso, el sector traslúcido de las claraboyas, debe comenzar a una distancia del cielorraso, no mayor a la dimensión de cualquiera de los lados de la claraboya.

d) Artificial: mediante fuentes de iluminación eléctrica.

Artículo 70º.- Locales de permanencia prolongada.-

a) Formas de iluminación:

Los locales de permanencia prolongada deben recibir iluminación directa desde el exterior o a través de patios principales.-

Los locales cuya superficie exceda los 30m², podrán satisfacer hasta 1/3 de los requerimientos de iluminación, en forma cenital.

Los locales cuya superficie exceda los 60m²., podrán satisfacer hasta 2/3 de los requerimientos de iluminación en forma cenital.-

b) Superficies de iluminación:

Los locales de permanencia prolongada, recibiera iluminación natural por vanos cuya superficie no sea inferior al 10% de la superficie del local.-

Cuando la planta de los locales tenga un largo "a" mayor al duplo de su ancho "b" y el vano se ubique en uno de los lados menores, o en uno de los lados mayores pero más próximo al lado menor que al centro del lado mayor, el porcentaje indicado en el párrafo anterior se elevará al 15%.-

Artículo 71º.- Locales de permanencia transitoria:

a) Formas de Iluminación:

Los locales de permanencia transitoria deben recibir iluminación directa de patios secundarios o cenitales.-

Se podrá autorizar en locales que por razones de proyecto no puedan satisfacer parcial o totalmente los requerimientos de iluminación natural, se complemente o reemplace la misma con iluminación artificial, siempre que se logre igual nivel y calidad que la requerida originalmente.-

b) Superficie de Iluminación:

Los locales de permanencia transitoria recibirán iluminación natural por vanos cuya superficie no sea inferior al 8% de la superficie del local.-



Cuando la planta de los locales tenga un largo "a" mayor al duplo de su ancho "b" y el vano se ubique en uno de los lados mayores pero más próximo al lado menor que al centro del lado mayor, el porcentaje indicado en el párrafo anterior se elevará al 10%.-

Artículo 72º.- Ventilación de los locales:

Se define como formas de ventilación de locales, las siguientes:

a) Directa: mediante vanos en los cerramientos laterales que comuniquen directamente con el exterior o con patios que sirvan de fuente de ventilación natural.-

Se admitirá también a los vanos comuniquen a través de galerías con los patios siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- 1.- su ancho no debe ser superior a la altura del local.-
- 2.- el nivel inferior de su dintel debe ser igual o superior al del vano.-
- 3.- En caso de tener cerramiento al patio, estos deben dejar un 50% como mínimo de la superficie que resulte de multiplicar el ancho por el alto de la galería.

c) Cenital: mediante ventanamientos en los techos de los locales o a través de claraboyas que cuenten con persianas laterales.

d) Por conductos: mediante tubos independientes de caras internas lisas.

Tendrán una sección transversal mínima de 0,03 m². en toda su altura. Deben comunicar con el local directamente o mediante una rejilla de sección no inferior a la del conducto, ubicado en todos los casos en el tercio superior del local. Su primer tramo de salida podrá ser horizontal hasta una longitud no superior o igual a 1/4 de su altura, el resto será vertical o inclinado no más de 45º respecto a esta dirección. La relación entre los lados del tubo no deberá ser mayor de 1 a 3.

Su remate se elevará a no menos de 0,80m. por sobre techos intransitables, o a 2,00 m. por sobre azoteas transitables, y su boca, deberá estar expuesta a los cuatro vientos, a no menos de 1,50m. de cualquier muro, permaneciendo libre y provista de mecanismos de tiraje estático.

Los locales ubicados en sótanos, que ventilen sólo de esta forma, deberán disponer de dos conductos convenientemente distribuidos.

d) Mecánica: mediante instalaciones eléctricas de inyección y/o extracción de aire.

Se establece la obligatoriedad de contar con ventilación mecánica en los siguientes casos y con los siguientes requerimientos:

a) En los locales destinados a servicios de salubridad de uso público y en los locales donde la naturaleza masiva de la ocupación o el tipo de actividad a desarrollar involucre contaminación de la atmósfera con olores, polvos, humos, gases, vapores u otras impurezas nocivas, peligrosas o tóxicas. Se debe asegurar una renovación de 10 volúmenes por hora, mediante dos equipos de funcionamiento alterno.-



b) En los locales destinados al almacenaje o manipuleo de sustancias explosivas o inflamables se debe asegurar una renovación de 5 volúmenes por hora, mediante dos equipos de funcionamiento alterno.-

En casos especiales no contemplados en este Código, el Organismo Técnico de Aplicación resolverá sobre el sistema a adoptar para la iluminación y la ventilación.

Artículo 73º.- Locales de permanencia prolongada.-

a) Formas de ventilación:

Los locales de permanencia prolongada deben recibir ventilación directa desde el exterior o por patios principales. En locales comerciales, industriales y en cocinas, se admitirá ventilación cenital.

En todos los casos debe procurarse obtener, mediante la disposición de vanos, el máximo barrido y la ventilación cruzada del local.

b) Superficies de ventilación:

Los locales de permanencia prolongada recibirán ventilación natural por vanos cuya superficie no sea inferior al 10% de la superficie del local.

Artículo 74º.- Locales de permanencia transitoria

a) Formas de ventilación:

Los locales de permanencia transitoria deben recibir ventilación directa desde el exterior o por patios secundarios, cenital o por conducto.-

Se podrá autorizar en locales que, por razones de proyecto, no puedan satisfacer parcial o totalmente los requerimientos de ventilación natural, y se complemente o reemplace la misma con ventilación mecánica, siempre que se asegure igual nivel y calidad de aireación que la requerida originalmente.-

b) Superficie de Ventilación:

Los locales de permanencia transitoria recibirán ventilación natural por vanos o conductos cuya superficie no sea inferior al 8% de la superficie del local.-

CAPITULO XII. – VINCULACION Y EGRESO DE LOCALES

Artículo 75º.- Criterio básico.-

Para el normal desenvolvimiento de las actividades que se desarrollen en edificios destinados a la concentración de público, cubiertos o descubiertos, así como la rápida evacuación de los mismos como conjunto, de cada uno de sus locales y unidades de uso, tendrán que cumplir con las condiciones mínimas de egreso con respecto a las puertas de salida, circulaciones horizontales, escaleras o rampas, que se establecen en el presente capítulo.-

Artículo 76º.- Acceso para discapacitados.- En los edificios de uso público, comercios y/o de servicios deberán preverse rampas para permitir el acceso de los discapacitados, con una



pendiente de no más del 12%. Estos accesos estarán señalizados mediante logotipo de uso universal para discapacitados.

Artículo 77º.- Medios de vinculación y egreso.-

a) Definición: se considerarán medios de vinculación y egreso a puertas, circulaciones horizontales, escaleras, rampas y vestíbulos.-

b) Generalidades: Cada unidad de uso independiente tendrá acceso a la vía pública, ya sea en forma directa o a través de un medio de egreso compartido. Los medios de egreso se proyectarán a través de líneas naturales de libre trayectoria.

c) Ninguna puerta, vestíbulo, circulación horizontal, pasaje, escalera o cualquier otro medio de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido.

d) Cuando los medios de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente identificados, se colocarán señales de dirección para servir de guía de salida.

La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos serán uniformes para todos los casos.

Artículo 78º.- Puertas.-

A los efectos de los medios de vinculación y egreso, se considerarán puertas a todos los vanos ubicados al ras del piso, pudiendo tener elementos de cerramiento.-

a) Generalidades:

Las puertas abrirán en forma de no reducir en ancho ni obstaculizar la libre trayectoria de otros medios de vinculación y egreso. Tampoco podrán tener salida a través de escaleras o rampas, sino a los descansos o rellanos de las mismas.-

Su altura libre de paso, no será inferior a 2,00m.

b) Dimensiones de puertas de salida:

I) Las puertas de salida de unidades independientes tendrán un ancho mínimo de 0,90 mts. hasta 50 personas y un adicional de 0,15 mts. por cada 50 personas de exceso o fracción.

II) Puertas de salida de circulación horizontales, su ancho mínimo será el que corresponda al corredor o pasaje al que den salida, por lo que dicho corredor se incrementará en su ancho en la medida en que los espesores de los marcos y las hojas abiertas estrechen su ancho exigido.

En los casos anteriormente descriptos, el ancho de cada hoja de puerta no será inferior a 0,55 mts. y la altura mínima 2,00 mts.

c) Distribución:

El ancho total exigido de las puertas de egreso podrá ser distribuido en dos o más grupos, siempre que ninguno sea inferior a la cuarta parte del ancho total y todos cuenten con similares condiciones de visibilidad.-



Todo espacio que supere los 500 ocupantes, deberá disponer por lo menos de dos puertas o grupos de puertas de egreso, distanciadas entre sí lo más posible, y con similares condiciones de visibilidad y accesibilidad.-

En el caso de predios de esquina, deberán alejarse de la ochava reglamentaria no menos de 10m.

Los únicos tipos de puertas que se aceptan como medio de egreso son:

I) Puertas batientes de abrir en un solo sentido: Se pueden usar como medios de egreso en todo tipo de edificio y/o unidad independiente de un mismo edificio, que no sean de uso público, en los que la evacuación se debe producir en forma total a determinados horarios, como ser: edificios de reunión cubiertos o descubiertos, oficinas, educacionales, religiosos, industriales, etc.

II) Puertas de abrir a vaivén: se pueden usar como medios de egreso de cualquier tipo de edificio.

III) Puertas de abrir hacia el exterior: en todo edificio de uso público las puertas serán de este tipo, con hojas rebatibles hacia el exterior, sin invadir la calzada.

Artículo 79º.- Circulaciones horizontales.-

Dimensiones: En todo tipo de uso de edificios, salvo los de reunión, las circulaciones horizontales se dimensionan como sigue:

I) Los corredores o pasajes que vinculen las puertas de salida de las unidades independientes de un edificio con la circulación vertical, tendrán un ancho mínimo de:

hasta 50 personas 1,10 mts.

por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional .. 0,15 mts.

II) Los corredores o pasajes de piso, colectores de otros y que los vinculen con la circulación vertical, en cualquier sección de su recorrido, el ancho mínimo se calculará según el número de personas que, de acuerdo a la capacidad de las zonas de influencia, tengan que agregar por la sección considerada. Dichos mínimos serán:

hasta 50 personas.....1,20 mts.

por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional de.....0,15 mts.

III) Los corredores o pasajes que vinculen las circulaciones verticales con la vía pública, darán egreso a la capacidad total del edificio y en consecuencia se calcularán para dicha cantidad de personas y tendrá un ancho mínimo de:

hasta 50 personas.....1,40 mts.

por cada 50 personas de exceso o fracción un adicional de.....0,15 mts.

En los casos de usos no mencionados expresamente, los mismos serán encuadrados por similitud a los explicitados.-



En los casos de edificios con sectores destinados a distintos usos, se calculará el número de ocupantes en forma discriminada y acumulativa.-

La determinación del destino asignado a los locales y su encuadramiento en el caso de usos con índices no explicitados será verificada y eventualmente modificada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en función de la ubicación y relación funcional de los mismos.-

79.1.- Vestíbulos.- Los ambientes destinados a espectáculos públicos, deberán contar con un vestíbulo previo con capacidad para albergar el total de espectadores, a razón de 5 personas por cada m².

Artículo 80º.- Circulaciones verticales.-

80.1.- Escaleras.-

a) Generalidades:

Serán de material incombustible, y deberán proyectarse de acuerdo a la línea natural de libre trayectoria, de forma que conduzcan directamente a los corredores, vestíbulos y puertas de salida, con los cuales constituirá un sistema integrado de evacuación.

Los rellanos y descansos se considerarán como parte integrante de las escaleras y rampas, las que se deberán desarrollar entre parapetos o barandas fuertemente afirmadas, cuya altura estará por sobre el solado de tránsito, entre 0,80 m. y 1,00m.

b) Distancias máximas:

Las distancias máximas a tener en cuenta entre una circulación vertical y las puertas de egreso de las distintas unidades de un edificio, o desde el punto más alejado hasta una circulación vertical en edificios con planta libre, según el destino del mismo o al uso dado al ámbito de que se trate, será de:

30 metros para usos residenciales, institucionales, (educacionales, sanitarios) o semejantes.

45 metros para lugares destinados a concentración de público (cubiertos o descubiertos), edificios comerciales, edificios de oficina, edificios industriales y depósitos.

b) Dimensiones:

b.1) Ancho: Los anchos serán uniformes en los tramos entre pisos, y no podrán disminuir en el sentido de la evacuación.

En general el ancho de las escaleras se calculará de manera que permita evacuar a los ocupantes de los pisos superiores. En ningún caso, los anchos serán inferiores a los de los corredores o puertas desde los cuales conduce, para conformar un sistema integrado de evacuación.-

El ancho se estimará a razón de 0.02 mts. por persona por piso a evacuar y en ningún caso podrá ser menor de 1,10 mts. La profundidad mínima de las huellas se fija en 0,28 mts. y el alto máximo de contrahuella en 0,18 mts. La altura máxima a salvar sin descanso o rellanos se fija en 3,00 mts.



Las escaleras podrán desdoblarse siempre que la suma de sus anchos totalice el ancho de cálculo y que, individualmente, no sean menores de 1,10 mts.

Cuando se proyecten escaleras compensadas se deberá presentar, junto con los planos de arquitectura, el estudio y detalle de las mismas. Estas serán admitidas siempre que sobre línea de huella se cumpla con las prescripciones especificadas, y junto a su parte más crítica (desarrollo interior), no más de 4 huellas tengan 12cm. como mínimo, y las restantes aumenten progresivamente hasta alcanzar la dimensión normal.-

Si el pasamanos sobresale más de 10cm. de los paramentos laterales, se deberá deducir el exceso de dicha dimensión.-

En caso de servir las escaleras exclusivamente a espacios descubiertos no destinados a uso público o masivo, el ancho mínimo podrá ser 0,60m y podrán dimensionarse con una huella mínima de 20cm. y una contrahuella máxima de 20cm.

b.2) Descansos: Los descansos tendrán un ancho igual al ancho de la escalera rampa.

b.3) Altura de paso: La altura libre de paso no será inferior a 2,00m.

Las escaleras en caracol, sólo podrán ser previstas para usos secundarios o como escaleras complementarias de otras que cumplan con las imposiciones de este Código, o todos aquellos que a criterio del Organismo Técnico de Aplicación, reúnan satisfactorias condiciones de uso.

d) Escaleras Marineras:

Se admitirá el uso de escaleras verticales o semi verticales tipo marineras, para acceso a sectores no habitables (azoteas inaccesibles, techos, tanques, etc.).

Deberán ofrecer suficientes condiciones de seguridad, distanciarse de 0,15m. a 0,20m. de los muros, y estar constituidos por caños metálicos de diámetro no inferior a 50 mm, pudiendo separarse los tramos horizontales de 0,25m. a 0,35m. entre sí.

e) Escalones en puertas y corredores:

Se admitirá su uso de acuerdo a las siguientes prescripciones:

- deberán estar en coincidencia con puertas, o alejarse de ellas no menos de 1,00m.;
- podrán agruparse en pequeños tramos;
- deberán alejarse de otros escalones, pequeños tramos, escaleras y rampas, no menos de 1,00m.
- sus alzadas deberán tener entre 12 y 18 cm.
- en caso de estar en medios exigidos de salida, se facilitará su visualización mediante cambios de color de los pisos de los distintos niveles, o del escalón correspondiente, o mediante cualquier otro recurso que resulte apropiado a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

80.2.- Rampas.- Podrán ser consideradas como medios autorizados de egreso siempre que por su ubicación, construcción y ancho respondan a los requerimientos establecidos en los puntos



anteriores. No podrán tener tramos curvos. La pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizante.

a) Distribución:

La superficie y el ancho total exigido de las escaleras o rampas, podrá ser distribuido en dos o más de ellas, siempre que ninguna tenga un ancho inferior al de los corredores o puertas desde los cuales conduce, ni la cuarta parte del ancho total exigido, y todas cuenten con similares condiciones de visibilidad y accesibilidad.-

Todo edificio que supere los 200 ocupantes por piso, deberá contar por lo menos con dos o más escaleras o rampas de egreso, las que cumplirán las especificaciones del párrafo anterior, y distanciarse entre sí lo más posible.-

CAPITULO XIII.- OBRAS DE SALUBRIDAD

Artículo 81º.- Urbanizaciones.-

Cuando se tratara de un proyecto cuya densidad de población pudiera degradar y/o contaminar con sus efluentes cloaca les el entorno, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la instalación de una planta de tratamiento de líquidos cloacales para el conjunto, la cual deberá respetar las exigencias de los organismos competentes y la legislación municipal sobre protección ambiental, siendo resorte de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la aprobación de su localización.-

Artículo 82º.- Obligación.-

En todo edificio nuevo o en los que se ejecuten ampliaciones y/o refacciones de cierta importancia, es obligatoria la construcción de instalaciones de salubridad, mediante cámaras sépticas y pozos ciegos a los que deberán dirigirse todas las aguas servidas del edificio, sin excepción. En el planteo de las instalaciones se deberá tener en cuenta la factibilidad de futura conexión a red de colectores cloacales. Las cámaras sépticas y pozos ciegos deberán estar retirados como mínimo 3m. de los límites perimetrales del terreno.

Artículo 83º.- Desagües pluviales.-

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas en forma de que no caigan directamente sobre la vía pública ni escurran hacia los predios vecinos.

Los desagües pluviales serán en todos los casos independientes de las aguas servidas y se verterán para su absorción en terreno natural o directamente a la vía pública sin pasar por la fosa o cámara séptica.

Artículo 84º.- Dotación sanitaria mínima.-

En el caso de viviendas familiares la dotación de servicios sanitarios mínimos comprenderá:

a) Un baño de albañilería con piso impermeable y paredes con revestimiento resistente, de superficie lisa e impermeable dotado de un inodoro, un lavatorio y una ducha por cada 10 personas

b) Una pileta de cocina y una pileta de lavar ropa.



Artículo 85º.- Edificios no residenciales.-

La dotación se discernirá de acuerdo al destino:

Usuarios de permanencia prolongada (empleados de oficina o comercio, operarios de industria, alumnos de escuelas), Usuarios de permanencia transitoria pero con simultaneidad de uso (locales públicos destinados al consumo de comidas o bebidas). Para los mismos se preverá:

1 retrete hasta 10 personas;

2 retretes hasta 25 personas;

3 retretes hasta 45 personas;

4 retretes hasta 70 personas;

5 retretes hasta 100 personas; agregando 1 retrete por cada 30 personas o fracción, a partir de 101 y hasta 400 personas; agregando 1 retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 401 personas.-

La cantidad de retretes deberá ser fraccionada en dos conjuntos destinados a hombres y mujeres respectivamente.

En los sanitarios destinados a hombres, podrá reemplazarse hasta el 50% de los retretes por orinales.-

En todos los casos, deberá preverse la siguiente cantidad de lavatorios:

para 1 a 2 retretes: 1 lavatorio;

para 3 a 5 retretes: 2 lavatorios; agregando 1 lavatorio para cada 4 retretes o fracción, a partir del 6º retrete.-

En los casos no previstos por este Código, se dispondrá de locales con servicios de salubridad separados por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, de acuerdo al siguiente criterio:

a) El propietario puede establecer el número de personas de cada sexo que trabajen en el local o edificio. La proporción de los sexos será determinada por el uso del local o edificio.

b) Los locales para servicios sanitarios serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con estos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación, aunque sean convertidos en tocadores mediante de la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

En todo edificio de uso público deberá preverse un local sanitario destinado a discapacitados, el que deberá ser convenientemente señalado mediante el logotipo internacional.

Artículo 86º.- Locales para eventos.-

Los servicios exigidos son:



a) Para el público:

Hombres: 1 retrete, 1 orinal y 1 lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10.

Mujeres: 1 retrete y lavabo por cada 50 usuarios o fracción mayor de 10.

Después de los primeros 130 usuarios, estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20.

La cantidad total de público a servir se la deducirá de la capacidad que le corresponda al local según Capítulo VIII, deduciéndose el personal afectado al mismo (artistas, músicos, alternadores, servicios varios) según declaración del recurrente, y para el resultante se considerará:

- el 50% varones, y 50% mujeres

Para el personal:

Hombres: 1 retrete, 1 orinal, 1 lavabo por cada 30 usuarios.

Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 30 usuarios.

Estas cantidades se aumentarán una vez por cada 30 usuarios subsiguientes y fracción mayor de 5.

Cuando el personal masculino de un local no exceda de 10 personas, podrá hacer uso de los servicios sanitarios destinados al público.

Artículo 87º.- Edificios de hotelería.-

Los servicios de salubridad para este tipo de edificios se dotarán de acuerdo a la ley de Hotelería a nivel Nacional y Provincial, según la categoría que corresponda.

C A P Í T U L O XIV.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 88º.- Normas sismo resistente.-

Por encontrarse San Lorenzo en zona de elevado riesgo sísmico, toda construcción que se lleve a cabo dentro del ejido Municipal, sea pública o privada, con cualquier destino, uso o magnitud, deberá reunir las condiciones de seguridad que indican las normas sismo resistente en vigencia, adoptadas por la Secretaría de Obras Públicas de la Nación.

Consecuentemente todo edificio deberá contar con una estructura sismo resistente, cuyo proyecto, cálculo y ejecución, contemple los esfuerzos sísmicos y solicitudes a los que eventualmente pueden verse afectados.

Artículo 89º.- Juntas de separación.-

Toda construcción deberá llevarse a cabo como unidad independiente, ubicando los muros dentro de su predio, dejando como mínimo una junta de 25 mm. del eje medianero cuando se justifique el arrimo de la construcción al mismo.



89.1.- La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del propio predio, salvo el muro divisorio y su cimentación, el cual puede asentarse en ambos predios colindantes de acuerdo con lo establecido al respecto en el Código Civil.

89.2.- Se permitirá la no ejecución de esta junta siempre y cuando el o los muros medianeros correspondan a una construcción existente (no cerca y/o tapia divisoria), y que la construcción a realizar no supere los 7,00 mts. de altura medidos desde el nivel municipal. Cuando esta altura se supere la junta es obligatoria.

Las juntas que se produzcan deberán cumplir con las disposiciones que a tal efecto se establezcan en las normas vigentes.

En el caso de construcciones que se lleven a cabo en lotes donde haya una medianera ejecutada y la otra libre, se procederá a en cada una de ellas según lo establecido anteriormente.

Artículo 90º.- Loteos y nuevas urbanizaciones.-

Será obligatoria la construcción de los edificios como unidades independientes.

Artículo 91º.- Ampliaciones y reformas.-

Si al ejecutarse la obra se alteraren las condiciones de seguridad estructural originariamente previstas, se deberá determinar los nuevos valores de coeficientes reales de seguridad con que contará dicha obra, tanto para los estados de carga que incluyen al efecto sísmico como para los que no lo incluyen.

Las ampliaciones de edificaciones existentes se ejecutarán cumpliendo totalmente las normas sismo resistente vigente, debiendo observar lo siguiente:

- a) Para ampliaciones en planta baja, si la estructura existente no reúne las condiciones sismo resistente, se separarán mediante una junta de 5 cm. como mínimo provista de una tapa junta.
- b) Las ampliaciones en altura, serán posible únicamente en el caso que los pisos ya construidos cumplan con los requisitos sismo resistente, y además verifiquen a los nuevos esfuerzos a que serán sometidas.

En caso de que la parte existente no cumpliera con las disposiciones sismo resistente deberá adaptarse a ella, siempre que esa estructuración no afecte ni genere esfuerzos o debilitamientos que resientan lo existente.

91.1.- Todo elemento estructural, destinado a soportar carteles o grandes superficies expuestas al viento deberá calcularse y ejecutarse para resistir la presión dinámica o de cálculo y sus elementos de anclaje serán efectivos en un ciento por ciento. Si el efecto sísmico es preponderante o igual al sólido, se deberá evaluar dicha situación en el cálculo.



SECCION II

TITULO I - DISPOSICIONES URBANISTICAS

CAPITULO UNICO - DE LOS USOS

Artículo 92º.- Normas aplicables.-



Los edificios que se construyan en el Municipio de San Lorenzo, deberán respetar los usos del suelo, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), las alturas máximas y los retiros previstos en presente Código.

Artículo 93º.- Uso residencial dominante.-

Consecuente con el Artículo 1º, declárase a todo el ejido municipal de San Lorenzo como zona de uso residencial exclusivo; por lo tanto todo otro uso debe estar condicionado a éste.

93.1.- Las normas de este Código se aplicarán tanto en los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo, como en los casos de edificaciones e instalaciones existentes, en que se pretendiera variar su uso.-

93.2.- Son compatibles con el uso residencial los usos destinados a: culto, educación, seguridad, sanidad y servicios públicos.

93.3.- Queda vedada la radicación de todo tipo de industrias y servicios auxiliares de la industria y del comercio, depósitos de productos peligrosos y depósitos de mayoristas de almacenamiento en general.

Artículo 94º.- De los consorcios privados.- -

Reglamento de los consorcios privados:

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 2056,275 y2080 y concordantes del Código Civil y Comercial, los consorcios privados tendrán sus reglamentos que podrán establecer otras restricciones, siempre y cuando no afecten el espíritu de la presente Norma.

Artículo 95º.- De las subdivisiones en lotes abiertos y o cerrados.-

Las superficies mínimas de lotes estarán establecidas de acuerdo a la zonificación del presente Código.-

AP: Área patrimonial: -Se establece como medida mínima de lote la superficie de 1250 m2 teniendo como frente mínimo 25 mts con una densidad de unidades habitacionales de 1 cada 1250 m2.-

Dentro de AP no se permiten desarrollar más de una unidad por lote.-

R1: Residencial 1

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 800 m2 teniendo como frente mínimo 25 mts con una densidad 1 de unidades habitacionales de 1 cada 800 m2.- No se permite en esta zona subdivisiones en Barrios Privados o clubes de Campo.-



De tratarse de un desarrollo mixto, tanto comercial como habitacional deberá delimitarse a fines prácticos la zona de viviendas en forma individual a efectos de cumplir con la densidad habitacional, quedando la zona comercial sujeta a cumplir la normativa referida a FOS, FOT y retiros.-

R2- Residencial 2

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 800 m² teniendo como frente mínimo 25 mts con una densidad de unidades habitacionales de 1 cada 800 m².-

De tratarse de un desarrollo mixto, tanto comercial como habitacional deberá delimitarse a fines prácticos la zona de viviendas en forma individual a efectos de cumplir con la densidad habitacional, quedando la zona comercial sujeta a cumplir la normativa referida a FOS, FOT y retiros.-

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados o condóminos, quienes deberán cumplir con una superficie mínima de 1 (una) hectárea para desarrollo de los mismos.-

En caso de tratarse de un Club de Campo deberá cumplir en un todo con la normativa del Decreto Provincial N° 924; que establece como medida mínima de lote para club de Campo 1250 m².-

R3- Residencial 3

Se establece como medida mínima de lote urbanizaciones abiertas la superficie de 625 m² teniendo como frente mínimo 20 mts .-

La densidad establecida para loteos abiertos es de una unidad habitacional cada 625 m².-

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados o condóminos, quienes deberán cumplir con una superficie mínima de 1 (una) hectárea para desarrollo de los mismos; y en el caso de tratarse de condominios en loteos abiertos, estos deberán ajustarse en un todo a los parámetros establecidos para R2.-

La densidad establecida para loteos cerrado estará de acuerdo a la cantidad de dormitorios permitiéndose 1 unidad funcional cada 300 m² si se trata de monoambientes, 1 (un) o 2(dos) dormitorios con superficie menor a 100 m². Y una unidad funcional cada 625 si son más de 2 (dos) dormitorios.

De tratarse de un desarrollo mixto, tanto comercial como habitacional deberá delimitarse a fines prácticos la zona de viviendas en forma individual a efectos de cumplir con la densidad habitacional, quedando la zona comercial sujeta a cumplir la normativa referida a FOS, FOT y retiros.-

En esta zona está permitida la instalación de desarrollos de loteos privados. En caso de tratarse de un Club de Campo deberá cumplir en un todo con la normativa del Decreto Provincial N° 924; que establece como medida mínima de lote para club de Campo 1250 m².-

R4- Residencial 4



Se establece como medida mínima de lote la superficie de 300 m² teniendo como frente mínimo 10 mts con una densidad de unidades habitacionales de 1 cada 300 m².-

AR1- Área comercial 1

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 800 m² teniendo como frente mínimo 25 mts.

AR2- Área comercial 2

Se establece como medida mínima de lote la superficie de 1250 m² teniendo como frente mínimo 25 mts.

En caso de viviendas multifamiliares, en cualquiera de las zonas permitidas anteriormente, deberán presentar Estudio de Impacto Ambiental cuando las mismas superen las cinco (5) unidades funcionales dentro de la misma matrícula.-

Así mismo para subdivisiones de lotes de mayor extensión en zonas rurales, a efectos de poder incorporar los mismos al ejido urbano deberán presentar el Estudio de Impacto Ambiental cuando el mismo supere los cinco (5) lotes.-

Artículo 96º.- Uso comercial complementario.-

Las actividades comerciales permitidas, compatibles con el uso residencial, son:

a) Comercio diario de bienes: alimentos y bebidas, panadería, verdulería, carnicería, pescadería, frutería, fiambrería, venta de productos lácteos, despensas, mini mercados, farmacias y perfumerías, librerías y venta de útiles escolares, mercerías, venta de diarios y revistas, quioscos de golosinas y cigarrillos.

b) Comercio diario de servicios: servicios personales, peluquerías, salones de belleza, lavandería y tintorería de piezas de vestir.

c) Comercio periódico u ocasional de bienes: licores, tabaco, arte, artesanías, artículos de deporte, venta de libros, artículos de electricidad para el hogar, ferreterías, venta de materiales y elementos para la construcción, veterinarias, venta de productos para el agro, viveros y estaciones de servicio.

Nota: El pequeño taller artesanal, mientras no supere la escala familiar, tiene cabida dentro de las áreas residenciales siempre que sus actividades no afecten adversamente el medio circundante, ya sea por generación de ruidos molestos, desperdicios nocivos o por ser causal de un excesivo movimiento de vehículos

d) Comercio periódico u ocasional de servicios: profesionales, personales, de intermediación y administración de operaciones de compra venta o alquiler de bienes y servicios, fotocopiado, locutorios, correo, agencia de empleos, alimentación, comedores, restaurantes, confiterías, salones de té, choperías, café concert, parrillas, hotelería, piletas de natación, gimnasios, mecánica ligera, reparación de cámaras y cubiertas, lavado, engrase y limpieza de automotores, reparación de electrodomésticos.



Nota: El ejercicio profesional, en la medida que estuviera integrado al uso residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de este Código.-

96.1 En el sector del ejido urbano delimitado al norte del Río San Lorenzo hasta el límite con el departamento La Caldera y el Municipio de la Ciudad de Salta, solamente podrán localizarse las actividades señaladas en el inciso d).

96.2.- Son considerados como uso condicionado, en todo el ejido municipal, los referidos a chopería y café concert y parrillas. Igualmente, las actividades propias de apoyo al tránsito como estaciones de servicio, gomerías, lavado y limpieza de automotores y mecánica ligera son consideradas como condicionadas y sólo podrán localizarse sobre la Ruta Provincial Nº 28, Avda de Circuinvalación, Avda Padre Requena y Avda Solis Pizarro.- Con respecto a estaciones de servicios no podrá haber 2 (dos) o más en un radio menor de 1 km entre cada una, siendo el uso conforme el certificado de habilitante para dicha construcción. El permiso de uso conforme tendrá una validez de 6 (seis) meses, pudiendo ser renovables. No podrá otorgarse un uso conforme para la instalación de las mismas de haber un uso conforme similar vigente -

96.3.- Los usos destinados a recreación como salones de baile, son considerados como restringidos en todo el ejido municipal y únicamente podrán ser autorizados si correspondiera, previa evaluación, en el sector del ejido urbano delimitado entre la calle Joaquín Castellanos y la calle Virgilio García, y en el sector delimitado por la Avenida San Martín hacia el este hasta el Río San Lorenzo y la calle Mariano Moreno hacia el norte hasta el Río San Lorenzo.

96.4.- A los fines del cumplimiento de estas disposiciones corresponderá a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, encuadrar a los distintos usos según sus características en la clase, tipo y/o categoría que corresponda.

96.5.- Lo que respecta a cabañas quedan totalmente prohibidos en la zona denominada Área Patrimonial. En las zonas restantes se podrán situar, previa aprobación de la Secretaría de Obras Públicas. Las mismas deberán estar ubicadas a una distancia mínima de 6 m entre si y no deben superar los 60m² de superficie por unidad funcional.

Artículo 97°.- De las prohibiciones.-

Queda específicamente prohibido en todo el ejido municipal la localización de las siguientes actividades comerciales: vendedores callejeros y/o ambulantes, parques de diversiones, **ferias**, circos, whisquerías, cabarets, disquerías, clubes nocturnos, boites y moteles por hora.-

Queda prohibido la instalación de corrales, chiqueros o crianza de animales dentro del ejido urbano.

Para el caso de caballos de paseo y considerando que el uso de los mismos es tradicional dentro de la Villa se permitirá su tenencia excepcional dentro del ejido con las limitaciones siguientes:

- a) Para terrenos de superficie comprendidas entre 1200 m² y 2500 m², dos (2) caballos como máximo.
- b) Para terrenos de superficie comprendidas entre 2501 m² y 5000 m², tres (3) caballos como máximo.
- c) Para terrenos mayores a 5000 m² cuatro (4) caballos como máximo.



En todos los casos los caballos deberán permanecer en sus caballerizas cerradas y techadas, ubicadas a una distancia no menor de cinco (5) metros de los terrenos vecinos, exigiéndose una limpieza que evite la propagación de malos olores.

Artículo 98°.- Deterioro ambiental y/o ecológico.-

Sin perjuicio de las disposiciones de este Código, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir un deterioro ambiental y/o ecológico, deberá ser condicionada por la Municipalidad sobre la base de las normas específicas que dicte al respecto.

Artículo 99°.- - Estacionamientos.-

Se deberá proveer para proyectos de vivienda 2 automóviles por unidad habitacional en cualquiera de las zonas y de 1 automóvil cada 30 m² para los proyectos comerciales con atención al público en cualquiera de las zonas anteriormente mencionadas.

Solo podrán contemplar 1(un) automóvil cuando se tratase de monoambientes o unidades de 1(un) dormitorio en las zonas que contemplen dichas construcciones.

Artículo 100°.-Certificado de Uso Conforme.-

Todo interesado en usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este Código, está obligado a obtener del Organismo Técnico de Aplicación el Certificado de Uso Conforme, como paso previo de la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. Será condición de validez de los permisos y habilitación, el mantenimiento de la vigencia de los Certificados de Uso otorgados.

Artículo 101°.- Requisitos de la solicitud del Uso Conforme.-

La solicitud contendrá:

- a) Nombre y apellido del usuario;
- b) Ubicación de la parcela;
- c) Medidas de superficie de la parcela;
- d) Superficie cubierta existente y a proyectar;
- e) Especificación de la actividad a desarrollar;
- f) Conformidad por escrito de todos los vecinos inmediatos a la parcela en cuestión.
- g) Todo otro dato que el Organismo Técnico de Aplicación considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar.

Artículo 102°.- De la tramitación.-

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se expedirá dentro de los quince (15) días hábiles a contar de la recepción de la solicitud.



Vencido dicho plazo, sin que se haya pronunciado en forma expresa, el solicitante podrá requerir “pronto despacho”. Transcurrido diez (10) días hábiles a partir del pedido de “pronto despacho”, se considerará autorizado el “uso” solicitado.-

99.1.-A los efectos de dar cumplimiento a las obligaciones enunciadas, y en el supuesto de autorización tácita, el interesado acreditará dicha circunstancia con las constancias de presentación de la solicitud y el pedido de “pronto despacho”.-

99.2.- El certificado de Uso Conforme perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento expreso o tácito, no es utilizado para los fines previstos en el Artículo 94º.-

Por razones fundadas, el interesado podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultado el Organismo Técnico de Aplicación, previa evaluación, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

Operada la caducidad del certificado de Uso Conforme, el interesado deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente título.

Artículo 103º.- Altura máxima.-

La altura máxima de los edificios de edificación será de 8,00m hasta punto máximo de la cumbrera en todas las zonas delimitadas en el presente código a excepción del AC2. Se medirán sobre la distancia vertical existente entre la cota de la parcela más alta con la unión de la edificación y el punto más elevado del plano inferior del último techo de la construcción, no pudiendo en ningún caso exceder los 2 niveles (planta baja y alta).. Esta medida incluye tanques de agua y chimeneas.-

Respecto al Área Comercial 2 (AC2) la altura máxima permitida, solo para edificios tanto comerciales como de oficinas, será de 12 mts no pudiendo exceder en ningún caso planta baja y 3 pisos. En caso de tratarse de un desarrollo mixto con viviendas deberán todos los edificios adaptarse a una altura máxima de 8 mts.-

Artículo 104º.- Retiros.-

La construcción de edificios para cualquier uso o destino, ya sea de propiedad privada, provincial o nacional, deberán cumplir con las siguientes prescripciones:

a) Retiros obligatorios mínimos:

6 m. de la línea municipal

3m. de las líneas medianeras

6 m. de las líneas de fondo

b) Como excepción se permitirá la construcción, sobre una de las medianeras o sobre la línea de fondo, de locales que no estén cerrados en más de dos de sus lados, tales como: vestuarios, asadores, quinchos, cocheras; siempre que no superen los 3 m. de altura y no ocupen más del 30% de la longitud del lado del terreno donde se instalen.



c) Para el caso de terrenos en esquina se deberá observar un retiro mínimo de 6 m. sobre una línea municipal, y 3 m. sobre la otra.

Para terrenos de más del 30% de pendiente que se dificulte el retiro de 6 mts; a fin de mitigar el impacto de movimiento de tierra del terreno; podrá dejar como retiro obligatorio 3 (tres) mts de la línea municipal, siendo la única construcción permitida la de garaje sin ningún cerramiento en cualquiera de sus lados.

Artículo 105º.- Lotes con frente menor a 25 metros.

- Para el caso de loteos realizados con anterioridad a la Ley Nº 4507/73, que dieron como resultado lotes con menos de 25 m. de frente, las prescripciones a cumplir son las siguientes:

a) Retiro obligatorio de la línea municipal:

menos de 25 m. y hasta 20 m. de frente: 5 m. como mínimo

menos de 20 m. y hasta 15 m. de frente: 4 m. como mínimo

menos de 15 m. y hasta 10 m. de frente, 3 m. como mínimo (terrenos aprobados con anterioridad al presente código)

b) Retiro obligatorio sobre una de las líneas medianeras de 3 m. como mínimo.

c) Las construcciones de mampostería que se instalen sobre la otra medianera, su longitud no deberá superar el valor que se obtenga al aplicar la fórmula siguiente:

$$L = 0,02 \times (25 \text{ m} - F) \times M$$

Donde: L = longitud máxima en metros que se permite construir sobre la medianera.

F = longitud del frente en metros

M = longitud de la medianera en metros donde se construirá

Ejemplo para un terreno de 15 m. de frente y 30 m de fondo:

$$L = 0,02 \times (25 \text{ m} - 15\text{m}) \times 30 = 6\text{m.}$$

En la elección de la medianera se deberá tener en cuenta la ubicación de las viviendas contiguas ya construidas a efectos de no establecer planos de sombra que puedan perjudicar a esas construcciones.

Para los casos que no puedan resolverse mediante la aplicación de este artículo, la Municipalidad determinará los lineamientos en forma proporcional a las medidas del terreno, de manera de respetar la intención que anima a esta disposición.

Artículo 106º.- Ocupación del suelo.-

Los valores máximos del Factor de Ocupación del Suelo -F.O.S.- y del Factor de Ocupación Total – F.O.T.- variarán según la superficie de las parcelas de según el siguiente detalle:

Superficie F.O.S. F.O.T.



a) Lotes menores o iguales a 800 m² se contempla un FOS 0,4 y FOT 0,70

b) lotes entre 800 m² a 1.250 m² se contempla un FOS 0,30, FOT 0,60

c) lotes mayores a 1.250 m² se contempla un FOS 0,30, FOT 0,50

En lotes destinados a bienes sociales, presentados por organismos públicos, que sean menores a 625m² se permitirá un FOS de 0.60 y un FOT de 1.

En caso de edificaciones comerciales o de oficinas ubicados en AC2, se contempla un FOS de 0,5 y un FOT de 2,00.-

La superficie total cubierta en planta baja no podrá exceder el valor máximo establecido para cada rango de superficie de terrenos, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido, incluyendo las galerías.

La superficie total cubierta de la construcción no podrá superar el valor máximo establecido según el rango correspondiente a la superficie del lote, computándose para este caso las galerías y aleros como media superficie.

Artículo 107º- Cotas máximas de edificación.-

Establecer la Cota Máxima de construcción para el Área comprendida entre el Río Arenales (límite Sur del Municipio) y la línea divisoria de la Finca Las Costas de Villa San Lorenzo en 1320 mts sobre el Nivel del Mar; la correspondiente al área comprendida entre la divisoria de San Lorenzo y Las Costas y el Río San Lorenzo en 1320 mts sobre el nivel del Mar y para el Área comprendida entre el Río San Lorenzo y el Río Castellanos 1470 sobre el nivel de Mar.-

Como punto de Referencia, a los fines prácticos, se indica para el primer sector, el Centro Cívico de las Costas , con una altura de 1273 mts sobre el nivel del mar; para el segundo, la esquina sud del balcón de la Agrupación Gaucha Juan Carlos Dávalos, con una altura de 1444 mts sobre el nivel del mar y para el último sector enmarcado precedentemente la rotonda vehicular ubicada sobre el frente del casco de “finca Los Maitines”, con una altura de 1467 mts sobre el nivel del mar.-

Artículo 108º- Infraestructura mínima en loteos abiertos o cerrados.-

Obligatoriedad de presentación de estudios técnicos para su realización aprobados, de corresponder, por los organismos provinciales o municipales competentes, de: Planialtimetría y curvas de nivel en sector, incluyendo anchos, espesor y flechas de calzadas, cordón cuneta y/o pavimento.-

En caso de loteos abiertos, será de carácter obligatorio en lo referido a cordón cuneta y pavimento en arterias principales, la ejecución de las mismas.-

Elaboración y ejecución de un plano de alumbrado público, incluyendo: planos, cálculos de secciones, ubicación, tipo, altura , estudio lumínico de artefactos adoptados, diagramas y planillas de caídas de tensión por tramos y extremos de línea, columnas y conductores, equipos de medición y tableros de comando, todo de acuerdo a las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes en materia de seguridad.-



Elaboración y ejecución de un plano de arbolado público, conforme las ordenanzas vigentes en la materia.-

Todos los proyectos a los efectos prácticos deberán contar con un cronograma de trabajos que deberán ser aprobados por esta secretaria.-

Previo al tratamiento en sesión de la donación propuesta, la aprobación de pre factibilidad del proyecto por parte del Organismo de Aplicación competente y la presentación de un avance obra, cuanto menos de un sesenta (60) por ciento de dicho proyecto, debiendo presentar por el saldo de obra una garantía real y/o seguro de caución por el monto estimado que demandara la finalización de la obra.-

El certificado de deuda revestirá el carácter de título ejecutivo y facultara, firme que se encuentre, la exigencia del cobro inmediato del seguro de caución y/o la ejecución de la garantía real, según corresponda. Con los montos obtenidos, el P.E.M deberá realizar las obras pendientes a cargo del obligado.-

En caso de incumplimiento de las obras en el plazo aprobado, la sanción de multa, equivalente al cuarenta por ciento (40) por ciento del monto necesario para su finalización de la ejecución, los estudios y obras señaladas en la perfectibilidad, fijada anteriormente.-

Referido a los anchos mínimo de calles, incluyendo calzada y veredas, deberá regirse a la normativa vigente de la Dirección General de Inmuebles de la provincia de Salt

SECCIÓN III

TITULO II.- GENERALIDADES

CAPITULO UNICO.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA

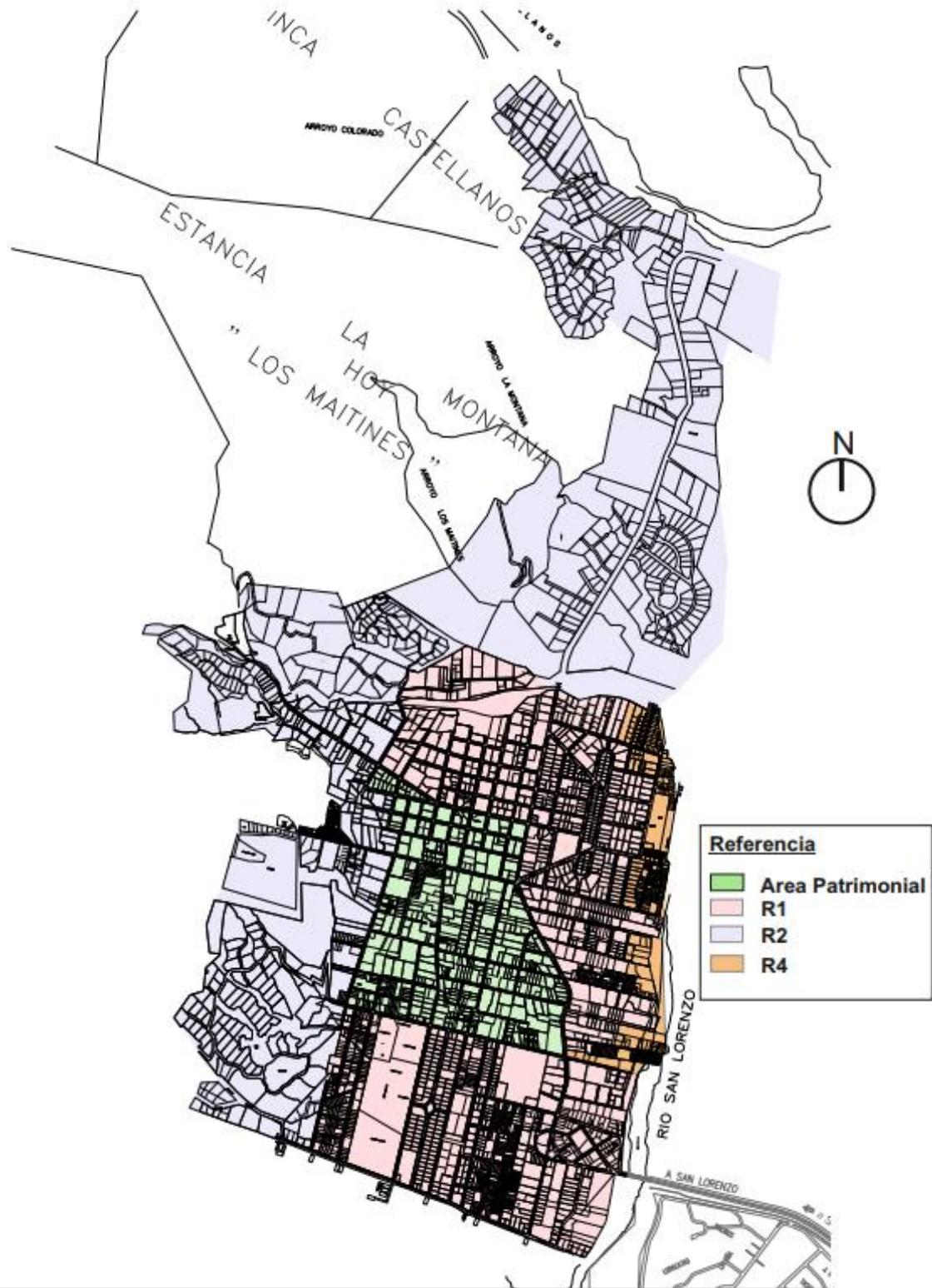
ARTICULO 107°.- Expedientes en trámite.-

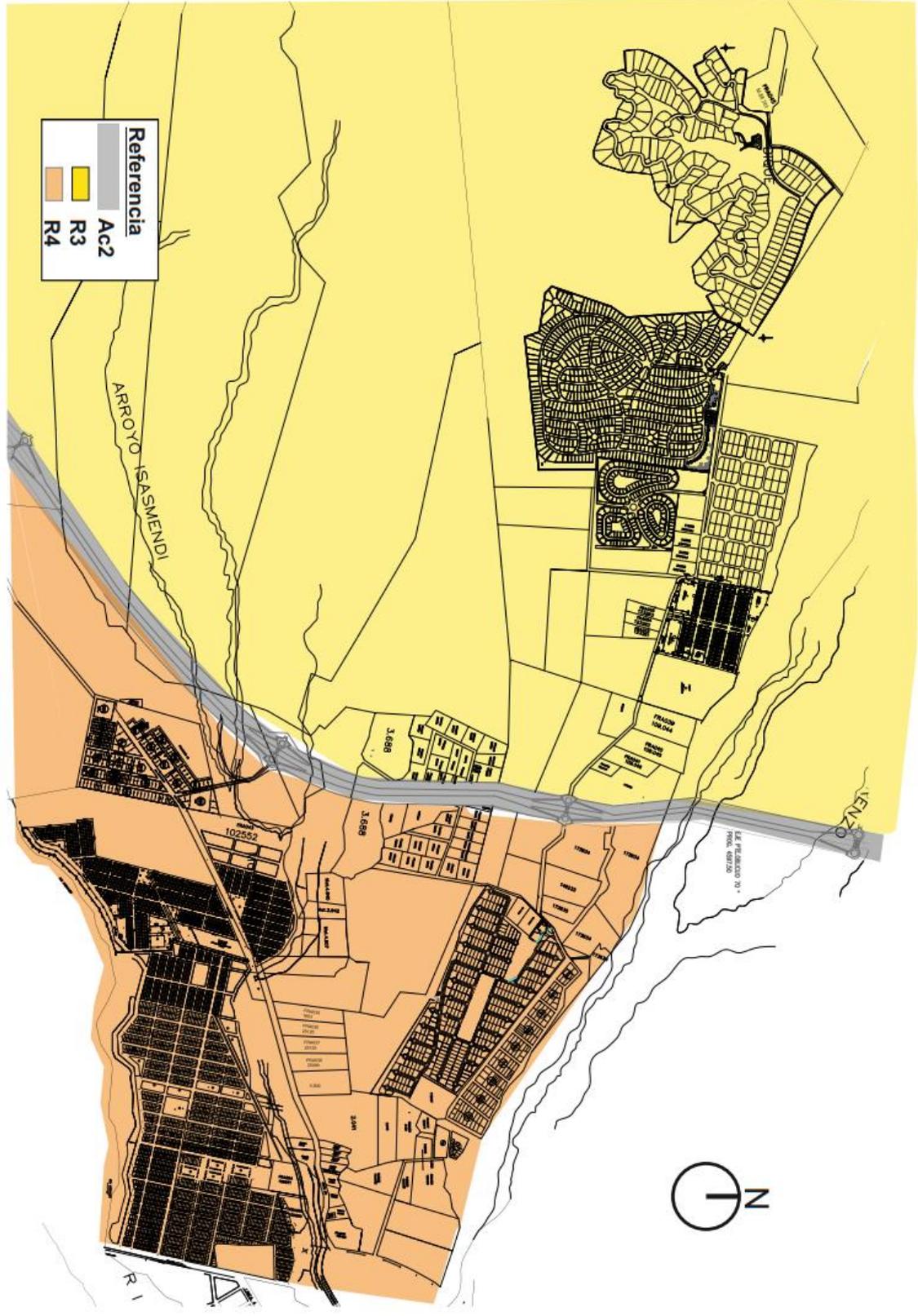
A partir de la vigencia del presente Código, los expedientes en trámite, se regirán por las normas vigentes al tiempo de la iniciación de los mismos.



ANEXO

PLANO Nº 1





Referencia	
Ac2	Grey
R3	Yellow
R4	Orange