

CÓDIGO DE EDIFICACION

ARTÍCULO 1º.- DISPOSICIONES GENERALES 5

- 1.1 INTRODUCCIÓN 5
- 1.2 DENOMINACIÓN DEL PRESENTE CÓDIGO 5
- 1.3 ALCANCE DE ESTE CÓDIGO DE EDIFICACIÓN 5
- 1.4 ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN 5
 - 1.4.1 Conformación. 6
 - 1.4.2 Régimen interno. 6
- 1.5 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS 6
- 1.6 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL 6
- 1.7 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES 7
 - 1.7.1 Relativo a la construcción. 7
 - 1.7.2 Relativo al terreno. 7
 - 1.7.3 Relativo al tejido urbano. 7

ARTÍCULO 2º.- DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS 15

- 2.1 REGLAMENTO ADMINISTRATIVO 15
 - 2.1.1 De las tramitaciones. 15
 - 2.1.2 Trabajos que requieren Permiso de obra. 15
 - 2.1.3 Trabajos que requieren Aviso de Obra. 15
 - 2.1.4 Disposiciones generales para la tramitación de permiso de obra. 15
 - 2.1.5 Aprobación de planos. 19
 - 2.1.6 Certificado final de obra. 21
 - 2.1.7 Final de obra. 21
 - 2.1.8 Final parcial de obra. 21
 - 2.1.9 Consideraciones particulares sobre Finales de Obra. 21
 - 2.1.10 Certificado de Habitabilidad –
- 2.2 DE LOS PROFESIONALES 22
 - 2.2.1 Profesionales. 22
 - 2.2.2 Profesionales habilitados. 22
 - 2.2.3 Categorías. 22
 - 2.2.4 Alcances. 22
 - 2.2.5 Registro Municipal. 23
 - 2.2.6 Funciones. 23
- 2.3 DE LOS CONSTRUCTORES. 23
 - 2.3.1 Constructores. 23
 - 2.3.2 Obras que pueden ejecutar los constructores. 23
 - 2.3.3 Cambio de profesionales intervinientes en una obra. 23
 - 2.3.4 Retiro del Director de Obra, Representante Técnico y/o Constructor. 24
 - 2.3.5 Responsabilidad del Constructor y/o Director Técnico de obra. 24
 - 2.3.6 Alcance de la firma del Director ó Representante Técnico ó del Constructor. 24
 - 2.3.7 Subcontratación de partes de la obra. 24
- 2.4 DE LAS INSPECCIONES. 24
 - 2.4.1 Acceso de los Inspectores a la Obra. 24
 - 2.4.2 Existencia de Documentación Técnica en la obra. 24

2.4.3 Presencia del profesional, Constructor o Representante técnico en la obra.	25
2.5 SOLICITUD DE INSPECCIÓN PREVIA	25
2.5.1 Inspección previa.	25
2.5.2 Solicitud de demarcación de Línea Municipal y Fijación de nivel.	25
2.5.3 Inspección de oficio.	25
2.5.4 Conformidad de las inspecciones de obra.	25
2.5.5 Conformidad de inspección final.	25
2.5.6 Demolición de las obras en contravención y trabajos de emergencia.	26
ARTÍCULO 3°.- DE LAS FACHADAS	26
3.1 SALIENTES EN FACHADAS	26
ARTÍCULO 4°.- RECOVAS	27
ARTÍCULO 5°.- DE LOS LOCALES.	28
5.1 Generalidades	28
5.2 Atribuciones de la Dirección de Obras Particulares para clasificar locales	28
5.3 Altura de los Locales	28
5.3.1 Generalidades.	28
5.3.2 Alturas mínimas de los locales:	29
5.3.3 Áreas y Lados Mínimos de los Locales.	30
5.3.4 Locales de primera categoría	
5.3.5 Anchos de entradas y pasajes en general.	30
5.4 Escaleras	
5.4.1 Generalidades	
5.4.2 Escaleras	
5.4.3 Descansos	
5.4.4 Barandas y pasamanos	
5.5 Iluminación y ventilación	31
5.5.1 Generalidades.	31
5.5.2 Iluminación.	31
5.6 Patios.	32
5.6.1 Patios rectangulares.	32
5.6.2 Patios no rectangulares.	32
5.7 Medios exigidos de salida.	32
5.7.1 Trayectoria de los Medios de Salida.	32
5.7.2 Salidas Exigidas Libres.	33
5.7.3 Señalamiento de los Medios de Salida exigidos.	33
5.7.4 Salidas exigidas en caso de Edificios con Ocupaciones Diversas.	33
5.7.5 Salidas requeridas para Determinadas Ocupaciones.	33
5.7.6 Número de ocupantes	33
5.7.7 Puertas de salida	33
5.7.8 Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida	34
5.7.9 Ancho de pasajes entre escalera y vía pública:	34
5.7.10 Medios de Egreso en lugares de Espectáculos Públicos.	34
5.7.11 Filas de asientos en Lugares de Espectáculos Públicos:	35
5.7.12 Escaleras exigidas de salidas	35
5.7.13 Puertas giratorias	35
5.7.14 Rampas y Escaleras mecánicas	36
5.7.15 Salida para vehículos	36
5.7.16 Salida para vehículos en predios en esquina:	36
ARTÍCULO 6. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS	37
6.1 Vistas de predios linderos.	37

- 6.2 Instalaciones arrimadas a muros divisorios. 37
- 6.3 Instalaciones que transmitan calor o frío. 37
- 6.4 Instalaciones que produzcan humedad. 37
- 6.5 Denuncias de linderos
- 6.6 Aberturas sobre medianeras o paredes contiguas a fincas linderas

ARTÍCULO 7. DE LA REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS 38

- 7.1 Subdivisión de Locales. 38
- 7.2 Reparaciones en construcciones existentes. 38
- 7.3 Reforma y ampliación en Edificios existentes fuera de la Línea Municipal y de la Línea Municipal de Esquina. 38
- 7.4 Reparaciones en construcciones destinados a usos no autorizados para el área en que estén ubicadas. 38
- 7.5 De las construcciones en madera. 39

ARTÍCULO 8. DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 40

- 8.1 Vallas provisorias al frente de las obras. 40
- 8.2 Letreros al frente de las obras. 40

ARTÍCULO 9. DE LOS ANDAMIOS. 41

- 9.1 Generalidades sobre andamios. 41

ARTÍCULO 10. DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS. 42

- 10.1 Protección de las personas en el obrador. 42
- 10.2 Precaución a la vía pública y a fincas linderas a una obra. 42
- 10.3 Caída de materiales en finca lindera a una obra. 42

ARTÍCULO 11. DE LAS EXCAVACIONES Y TERRAPLENES. 43

- 11.1 Terraplenamientos. 43
- 11.2 Excavaciones. 43
- 11.3 Depósito de tierra y materiales en la vía pública. 43

ARTÍCULO 12. DE LAS DEMOLICIONES. 44

- 12.1 Precauciones generales en las demoliciones. 44
- 12.2 Demoliciones Peligrosas. 44
- 12.3 Procedimientos de las demoliciones. 44

ARTÍCULO 13. DE LOS MUROS. 46

- 13.1 Generalidades de los muros. 46
- 13.2 Muros divisorios. 47
 - 13.2.1 Material, espesor y rebajes en muros divisorios: 47
 - 13.2.2 Cercas divisorias entre predios: 47
 - 13.2.3 Reparación de muros divisorios: 47
- 13.3 Muros de cerca en el interior de un predio. 47
- 13.4 Cálculos de muros. 47
 - 13.4.1 Muros existentes. 48

ARTÍCULO 14. OBRADOR. 48

ARTÍCULO 15. DE LOS TECHOS. 48

- 15.1 Clasificación. 48
- 15.2 Desagües. 48
- 15.3 Material de la cubierta de techos. 49
- 15.4 Pendiente de las cubiertas de techo. 49

15.5 Remates de conductos. 49

15.6 Construcción de chimeneas y conductos, para evacuar humos y gases de combustión. 49

ARTÍCULO 16. DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO. 50

ARTÍCULO 17. DE LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS. 51

17.1 Conservación de edificios. 51

17.2 Edificios en peligro de derrumbe. 51

ARTÍCULO 18. INSTALACIONES, ESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO 51

18.1 Estructuras .Generalidades. 51

18.2 Instalaciones Generalidades 51

18.3 Actualizaciones 52

19. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS A LAS NORMAS EMANADAS DEL PRESENTE CÓDIGO 53

19.1. Obras en contravención

19.2 De las infracciones y penalidades. Concepto de las penalidades- Generalidades

19.3. Obras sin permiso

19.4. Demolición de obras en contravención

19.5. Gradación de penalidades por determinadas faltas

19.6. Registro de penalidades aplicadas a profesionales y empresas.

20. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CONSTRUCCIONES DESTINADAS A LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICAS 54

CODIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES.

ARTÍCULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 Introducción

Las reglamentaciones que se enuncian en la presente, regirán en adelante las normas edilicias en la totalidad del ejido de la ciudad de San Martín de los Andes, provincia del Neuquén.

1.2 Denominación del presente Código

Designense los textos y accesorios que preceden como. "CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES".

1.3 Alcance de este Código de Edificación

Las disposiciones emanadas del presente Código serán de aplicación en todas las obras **públicas o privadas** que se construyan en cualquier lugar dentro del ejido Municipal de San Martín de los Andes, para todos los casos relacionados con:

* La construcción, alteración, variación, demolición, remodelación e inspección de edificaciones, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de las mismas.

* La ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

* La apertura de vías públicas, parcelamientos, mensuras, urbanizaciones y todas las modificaciones del entorno natural.

Prevalecerán las normas de éste Código, cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra ordenanza anterior a su vigencia y que afecte sus alcances.

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

1.4 Actualización del Código de Edificación

A efectos de actualizar el presente Código de Edificación y de acuerdo a nuevas necesidades, consideraciones, criterios o definiciones acerca de los temas referidos a construcción, a la hora de garantizar el proceso dinámico y contemporáneo para su instrumentación, se crea con carácter de permanente la **Comisión del Código de Edificación**, cuya principal función será la de efectuar dictámenes técnicos no vinculantes. La decisión final sobre cada tema tratado será atribución del Concejo Deliberante de la Ciudad de San Martín de los Andes.

1.4.1 Conformación.

A. La Comisión estará formada por los mismos miembros que integren la *Comisión Técnica Asesora* creada por la Ordenanza N° 2210/96, ARTICULO 10°, y habrá de regirse con la misma concepción que dicho cuerpo.

La Comisión analizará cada caso tratado y emitirá dictámenes no vinculantes sobre los temas girados desde el Poder Ejecutivo (con informe técnico y opinión emitida por el mismo). Dichos casos no podrán generar excepciones puntuales al Código de Edificación, debiéndose indefectiblemente modificar el o los artículos pertinentes, sentándose jurisprudencia al respecto.

Asimismo, la Comisión analizará y aprobará las fachadas de los Proyectos que cumpliendo con las reglamentaciones en vigencia, estén por erigirse en *Área*

Centro Cívico, Área Centro, Avda. Costanera sobre Lago Lácar y lotes frentistas (calle por medio) con dichas áreas.

1.4.2 Régimen interno.

Una vez que la Comisión entre en funciones, los mismos integrantes deberán establecer:

- a) Estatuto y normas de funcionamiento.
- b) Designación y duración de los cargos o mandatos.
- c) Cronogramas de reunión y régimen de asistencia.
- d) Plazos para estudios y pronunciamiento sobre temas a tratar.
- e) Partidas y gastos presupuestarios a aprobar por el Concejo Deliberante.
- f) Formas de financiación y arancelamiento por tratamiento.
- g) Tratamiento de excepciones.
- h) Ampliación de funciones.

1.5 Obligaciones de los propietarios usuarios, profesionales, constructores y empresas.

Todas las personas físicas y/o jurídicas comprendidas en los "Alcances del Código de Edificación", están en conocimiento de sus prescripciones y están obligados a cumplirlas, no pudiendo aducirse desconocimiento de los mismos.

1.6 Idioma nacional y sistema métrico decimal

Toda la documentación relacionada con el presente Código deberá estar redactado en idioma nacional, excepto los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en otro idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende a las publicaciones por manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal.

1.7 Terminología y Definiciones

1.7.1 Relativo a la construcción.

- a) Edificar y construir: Ejecutar construcción desde el inicio pudiendo o no existir superficie erigida en el predio.**
- b) Ampliar: Modificar la edificación, aumentando el volumen construido.
- c) Refaccionar: Ejecutar obras de conservación utilizando igual o distinta clase de materiales, sin implicar aumento de lo existente. Sinónimos: Reparación, Remodelación.
- d) Reconstruir: Edificar de nuevo lo anterior y en el mismo lugar lo que ha sido demolido.

1.7.2 Relativo al terreno.

- a) Cota de parcela: Es la cota de nivel del cordón más el suplemento que resulta por la materialización de la vereda. Es el punto medio de la línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.
- b) Cota natural de la parcela: Nivel natural medido en el punto medio de la parcela. Para el caso de terrenos en pendiente, se considerará un plano virtual paralelo al plano del predio que copie todos y cada uno de los accidentes del mismo, sin que existan modificaciones topográficas.
- c) Línea Municipal (L.M.): es la línea que deslinda la propiedad privada del espacio público. Toda parcela debe tener acceso a ésta vía.

- d) Línea Municipal de ochava: (L.M.O.) :Retiro obligatorio de esquina cuya línea es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos (2) líneas Municipales concurrentes, gravado de servidumbre y cesión forzosa. Cuando el ángulo mencionado es igual ó mayor que 135°, se prescinde de la L.M.O.
- e) Línea de edificación: Es la que resulta de aplicar las disposiciones sobre retiros obligatorios de frente, laterales o perimetrales.
- f) Parcela: Área dividida de terreno designado como tal en planos registrados por la autoridad competente. Sinónimo: Lote.
- g) Eje medianero ó divisorio entre predios: (E.M.): Es la división entre predios.
- h) Vereda: franja de la vía pública destinada a circulación peatonal. Sinónimo: Acera.

1.7.3 Relativo al tejido urbano.

1.7.3.1 Factor de ocupación del suelo - FOS

El FOS es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela

A los efectos del cálculo del FOS se considerara la proyección cenital del edificio sobre el suelo (superficies cubiertas, semicubiertas, impermeables y semipermeables)

No se tendrán en cuenta para el cálculo del FOS los aleros hasta una distancia máxima de un metros (1.00 m) medido en forma perpendicular al paramento. Superado esta medida computara el excedente.

Solamente en las áreas en las que se especifica FOT se podrá superar el coeficiente de FOS permitido hasta un máximo de un 20% del mismo, exclusivamente con superficies semicubiertas y proyecciones semipermeables e impermeables desde una altura mayor o igual a dos metros con veinte centímetros (2.20 m) del nivel del terreno natural

El factor se expresará en porcentajes.

No computarán para FOS:

Las áreas destinadas a estacionamiento dentro de los lotes cuando:

Se encuentren en el subsuelo (incluye bauleras hasta un máximo equivalente a la cantidad de cocheras proyectadas en el predio y con una superficie máxima de 3 m² por baulera, superada esta superficie computara el excedente) ascensores y rampa para vehículos, debiendo respetar la silueta del IPEV.

Las superficies cubiertas y/o descubiertas de tanques de agua y/o salas de máquinas siempre que estén en planta baja o planta subsuelo. (Que no excedan el 10% del FOS máximo permitido del predio, superado esta superficie computara el excedente), debiendo respetar la silueta del IPEV

Las superficies con solado semipermeable o impermeable hasta un 30% de la superficie libre del terreno debiendo respetar la silueta del IPEV (podrán incluirse instalaciones deportivas, espejos de agua o piscinas con fondo impermeable y estacionamientos, todos estos descubiertos.)

1.7.3.2. Factor de ocupación total - FOT

Es el indicador que se refiere a la superficie cubierta total edificable en un predio y con relación al área total del lote.

A los efectos del cálculo del FOT deberá considerarse la suma de todas las superficies cubiertas tomadas al 100% más la suma de todas las superficies semicubiertas (semi permeables o impermeables) tomadas al 50%

Los cuerpos cerrados salientes aun cuando vuelen por sobre la línea municipal computaran F.O.T

Semicubierto: Se considerara que una superficie es semicubierta cuando la misma posea por lo menos la mitad de sus lados abiertos.

No computarán FOT:

Las áreas destinadas a estacionamiento dentro de los lotes cuando se encuentren en el subsuelo (incluyen bauleras hasta un máximo equivalente a la cantidad de cocheras proyectadas en el predio y con una superficie máxima de 3 m² por baulera, superada esta superficie computara el excedente)

Las escaleras (semipermeables o impermeables) computaran todos los pisos menos uno

La caja de ascensores computara solo una vez

Conductos de ventilación, montantes o plenos computaran solo una vez

1.7.3.3. Índice de preservación de Espacios Verdes -IPEV

Es la superficie del lote en la cual no se podrá realizar ningún tipo de obra debiendo permanecer la misma como suelo permeable

Esta superficie podrá ser distribuida en el lote de acuerdo al criterio del proyectista

Se calculará tomando el resultado de restar a la superficie del lote, el FOS mas el 30% de la superficie libre del lote.

Ejemplo

Lote 1000 m²

FOS 50% = 500 m²

Superficie libre 500m²

FOS + 30% sup. libre del lote = 500 m² + 30% x 500 m² = 650 m²

IPEV = 650m² – 1000m² = 350 m²

IPEV = 350 m²

Lote 1000 m²

FOS 70% = 700 m²

Superficie libre 300 m²

FOS + 30% sup. libre del lote = 700 m² + 30% x 300 m² = 790 m²

IPEV = 790 m² – 1000 m² = 210 m²

IPEV = 210 m²

Superficie del lote 1000 m²

FOS 15 % = 150 m²

Superficie libre 850 m²

FOS + 30% sup. libre del lote = 150 m² + 30% x 850 m² = 405 m²

IPEV = 405 m² – 1000 m² = 595 m²

IPEV = 595 m²

Cuándo se proyecten canteros, muros de contención, estacionamientos subterráneos, subsuelos, y/o cualquier tipo de construcción que impermeabilice el suelo, se deberá respetar el área resultante del IPEV.

1.7.3.4. Superficie permeable del lote: Terreno natural.

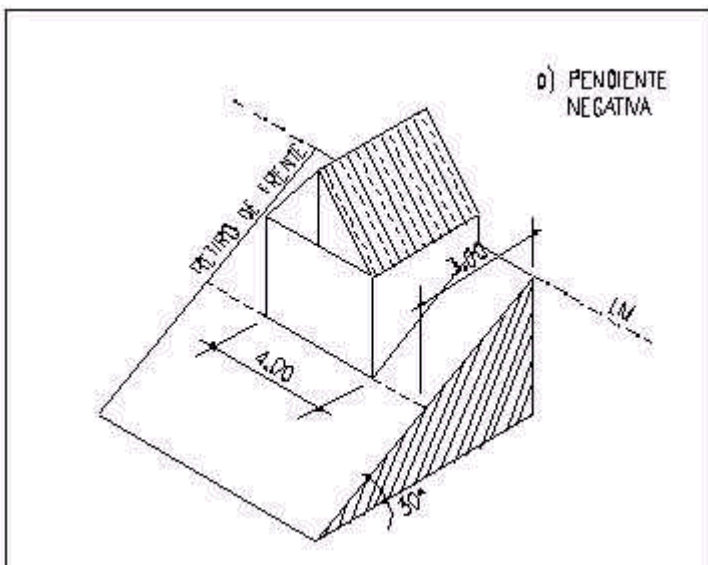
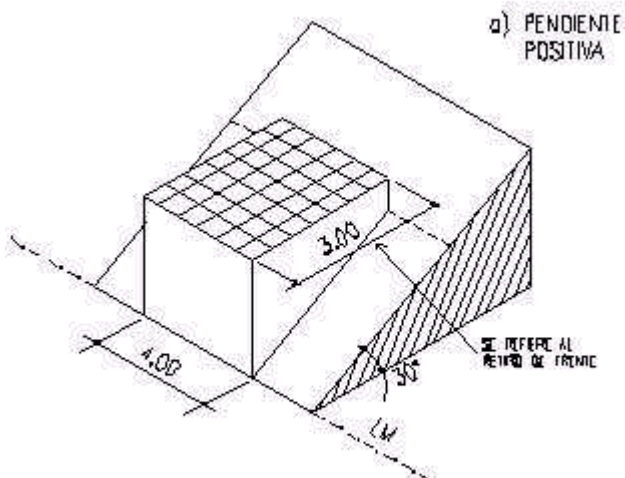
1.7.3.5. Superficie impermeable cubierta.

Es la superficie edificada sobre terreno natural computable en el cálculo del FOS.

1.7.3.6. Superficie impermeable descubierta.

A nivel del suelo natural, es la destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua con fondo impermeable y estacionamientos, todos estos

descubiertos. Podrán ocupar hasta un máximo del 30% de la superficie libre del lote sin computar FOS y FOT, debiéndose respetar el IPEV.



1.7.3.7. Retiro de frente.

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a la Línea Municipal -LM. Dicha línea municipal y la línea auxiliar de retiro deben ser paralelas y equidistantes en todos sus puntos.

Solo podrán ubicarse sobre el retiro de frente:

-Hasta Nivel + 2,20 mts.

Medidores.

- Pulmones y conductos, de estufas hogar ó ventilaciones de calefacción
- Rampas de acceso peatonal o escaleras hasta un nivel +/- treinta centímetros (0.30 m) medidos desde el terreno natural, las cuales deberán computarse dentro del 30% de la superficie permitida para solados semipermeables o impermeables.
- Se permitirá la construcción de muros de contención y canteros hasta una altura máxima por sobre el nivel de terreno natural de sesenta centímetros (0.60m).
- En todos los casos se deberá respetar el IPEV.

-Por sobre Nivel + 2,20 mts.:

- Aleros hasta Un metro (1,20m.)

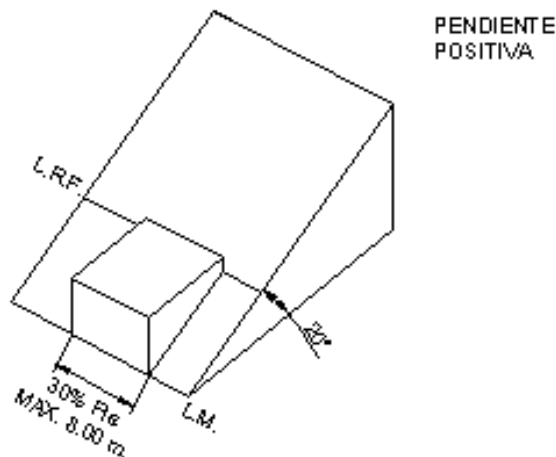
- b) *Cuerpos cerrados salientes de acuerdo a lo establecido en el Área de diseño de cuerpos cerrados salientes*
En todos los casos se deberá respetar la no generación de vistas a predios linderos

Retiros de frente en lotes en pendiente (igual ó mayor a veinte grados 20°)

1: Terrenos con pendiente positiva (la calle está al pie del lote).

Podrá ocuparse con construcción destinada a cochera cubierta hasta un ancho máximo del 30% del frente del lote hasta la línea Municipal, con un ancho máximo de 8 metros (8.00m). Esta construcción podrá cubrirse con techo plano debidamente aislado que puede servir de expansión a locales ubicados en el segundo nivel de la edificación. La construcción en dicho segundo nivel deberá respetar el retiro de frente que se fije para el área.

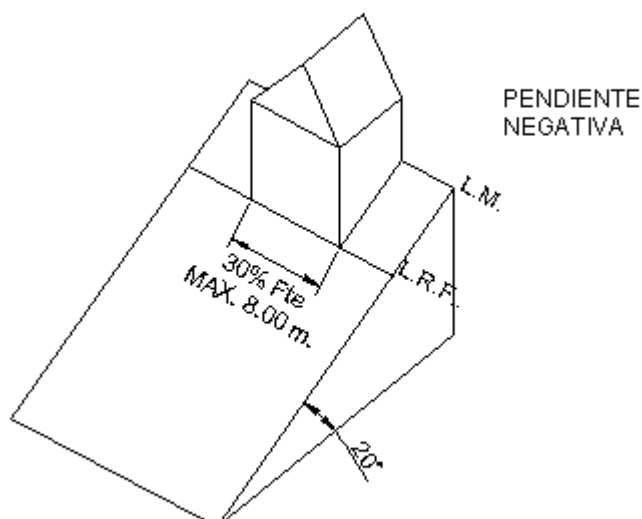
En caso de utilizarse techo plano y el mismo sea tratado con cubierta vegetal, no se computara dentro del porcentaje permitido de pendiente de techos, caso contrario deberá incluirse dentro del cálculo total de las cubiertas.



2: Terrenos con pendiente negativa (la calle está en el punto más alto del lote).

Podrá ocuparse con construcción destinada a cochera cubierta hasta un ancho máximo del 30% del frente del lote hasta la línea Municipal, con un ancho máximo de 8 metros (8.00m). debiendo su cubierta cumplir con lo indicado por la ordenanza de pendiente de techos.

El resto de la construcción deberá respetar el retiro de frente que se fije para el área.



1.7.3.8. Retiro lateral.

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a los ejes divisorios entre predios. Dichos ejes y la línea auxiliar de retiro lateral deben guardar paralelismo y equidistancia en todos sus puntos.

Cuando el retiro lateral se superponga con el Área de fondo, no será exigible respetar dicha separación pudiendo llegar la construcción hasta el Eje divisorio entre predios, cuidando de:

No verter aguas de cubierta o invadir con aleros sobre el lote vecino.

No superar la altura máxima de edificación permitida.

Respetar la longitud de ocupación permitida del eje medianero.

En todos los casos se deberá respetar la no generación de vistas a predios linderos.

Con el fin de evitar la generación de vistas a predios linderos con aberturas situadas a menos de tres metros del eje medianero, en planta baja se podrá materializar una división opaca entre lotes ó cerco vivo hasta una altura de un metro con ochenta centímetros (1,80m).

En el caso de las plantas ubicadas por sobre la planta baja, esta materialización deberá computarse en la longitud permitida de ocupación de medianera.

Solo podrán ubicarse sobre el retiro lateral:

Hasta Nivel + 2,20 mts.

a) Medidores.

b) Pulmones y conductos, de estufas hogar ó ventilaciones de calefacción.

c) Rampas de acceso peatonal o escaleras hasta un nivel +/- treinta centímetros (0.30 m) medidos desde el terreno natural, las cuales deberán computarse dentro del 30% de la superficie permitida para solados semipermeables o impermeables.

d) Se permitirá la construcción de muros de contención y canteros hasta una altura máxima por sobre el nivel de terreno natural de sesenta centímetros (0.60m).

En todos los casos se deberá respetar el IPEV.

Por sobre Nivel + 2,20 mts.:

Aleros hasta Un metro (1,20m.)

Cuerpos cerrados salientes de acuerdo a lo establecido en el Área de diseño de cuerpos cerrados salientes

Según el Área en que se encuentre ubicado el predio, el Retiro podrá ser Unilateral ó Bilateral.

En todos los casos se deberá respetar la no generación de vistas a predios linderos

1.7.3.9. Retiro perimetral.

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a todos los límites del terreno, guardando paralelismo y equidistancia de todos los puntos entre límites (E.D., L.M. y L.M.O.).

En este caso, la superposición del retiro con el área de fondo no se considera como anulación de la separación exigida al eje medianero.

Con el fin de evitar la generación de vistas a predios linderos con aberturas situadas a menos de tres metros del eje medianero, en planta baja se podrá materializar una división opaca entre lotes ó cerco vivo hasta una altura de un metro con ochenta centímetros (1,80m).

En el caso de las plantas ubicadas por sobre la planta baja, esta materialización deberá computarse en la longitud permitida de ocupación de medianera.

Solo podrán ubicarse dentro del retiro perimetral:

-Hasta Nivel + 2,20 mts.

a) Medidores.

Pulmones y conductos, de estufas hogar ó ventilaciones de calefacción.

b) Rampas de acceso peatonal o escaleras hasta un nivel +/- treinta centímetros (0.30 m) medidos desde el terreno natural, las cuales deberán computarse dentro del 30% de la superficie permitida para solados semipermeables o impermeables.

c) Se permitirá la construcción de muros de contención y canteros hasta una altura máxima por sobre el nivel de terreno natural de sesenta centímetros (0.60m).

En todos los casos se deberá respetar el IPEV.

Por sobre Nivel + 2,20 mts.:

Aleros hasta Un metro (1,20m.)

1.7.3.10. Retiro de Fondo

Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto al eje divisorio de fondo. Dicho eje y la línea auxiliar de retiro de fondo deben guardar paralelismo y equidistancia en todos sus puntos.

Con el fin de evitar la generación de vistas a predios linderos con aberturas situadas a menos de tres metros del eje medianero, en planta baja se podrá materializar una división opaca entre lotes ó cerco vivo hasta una altura de un metro con ochenta centímetros (1,80m).

En el caso de las plantas ubicadas por sobre la planta baja, esta materialización deberá computarse en la longitud permitida de ocupación de medianera.

Solo podrán ubicarse dentro del retiro de fondo:

Hasta Nivel + 2,20 mts.

a) Medidores.

Pulmones y conductos, de estufas hogar ó ventilaciones de calefacción.

b) Rampas de acceso peatonal o escaleras hasta un nivel +/- treinta centímetros (0.30 m) medidos desde el terreno natural, las cuales deberán computarse dentro del 30% de la superficie permitida para solados semipermeables o impermeables.

c) Se permitirá la construcción de muros de contención y canteros hasta una altura máxima por sobre el nivel de terreno natural de sesenta centímetros (0.60m).

En todos los casos se deberá respetar el IPEV.

Por sobre Nivel + 2,20 mts.:

Aleros hasta Un metro con veinte centímetros (1,20m.)

Cuerpos cerrados salientes de acuerdo a lo establecido en el Área de diseño de cuerpos cerrados salientes

1.7.3.11. Área de Fondo.

Línea de fondo: Es el segmento que une los puntos ubicados sobre los ejes divisorios, a una distancia resultante de la siguiente ecuación $0,5 \times (n-20)$ metros en donde "n" es la longitud del eje divisorio que se corte con la línea municipal medida desde el fondo del lote. Las distancias obtenidas no podrán ser inferiores a Tres metros (3,00m.) o superiores a Diez metros (10,00m) en ningún caso.

Área de fondo: Es la superficie encerrada por los Ejes Medianeros (líneas divisorias entre predios), el Eje Divisorio de Fondo y la Línea de Fondo definida en el punto anterior.

Toda superficie implantada en el Área de Fondo será computada dentro del cálculo del FOS y el FOT máximo permitido, respetándose los usos y destinos explicitados para el resto del lote.

Se podrá ocupar parcialmente hasta un cincuenta por ciento (50%) de la superficie del Área de Fondo con construcciones de una altura máxima de Cuatro metros (4m). Tales ocupaciones se computarán en el cálculo del F.O.S.

Se podrá ocupar hasta el 60% del eje medianero de fondo en contacto con otros lotes, debiendo separarse como mínimo tres metros (3m) para que no se considere ocupación. En el caso de mitigarse medianeras, deberá coincidir el 60% permitido con la medianera existente y mitigar el excedente.

Toda mitigación deberá ser evaluada por la Comisión Técnica Asesora y para su aprobación ser remitida al Concejo Deliberante.

No se podrán mitigar construcciones linderas no aprobadas por el municipio.

En los terrenos de esquina, cuando uno de los lados (Ejes medianeros) mida menos de Veinte metros (20,00m), no se exigirá Área de fondo.

Podrá superarse la altura máxima de Cuatro metros (4m), hasta un máximo de Un metro (1,00m) de altura únicamente en el caso de Tanques de reserva cuya superficie en planta no podrá exceder los 2 m² de área y/o conductos de humo cuya superficie no supere el medio metro cuadrado (0,50 m²) de área. Estos últimos deberán respetar una distancia mínima de 0.60 m. al eje medianero de fondo

La pendiente mínima de techos permitida será igual a los Cero grados (0°).

La fachada de contrafrente, aún cuando se superponga con el Área de Fondo, cumplirá con todas las condiciones que poseen las fachadas principales: cuerpos salientes, aleros, proporciones, separaciones, etc.

Cuando el o los retiros laterales se superpongan con el Área de Fondo, no serán exigibles.

l retiro perimetral debe ser respetado, aún superponiéndose con el Área de Fondo

Se establecen, tentativamente, distintas tipologías de lotes y sus afectaciones con respecto al Área de fondo.-

Las situaciones no previstas en el presente Listado serán sugeridas por la Administración en conjunto con la Comisión Revisora del Código de Edificación y de acuerdo a lo estipulado en el ARTICULO 1.4 de la presente norma:

1. Lote normal entre medianeras.
2. Lote en esquina.
3. Lote con frente a dos calles: Se podrá optar por la implementación de un Retiro perimetral de Tres metros (3,00m), siendo válidas las exigencias indicadas para el Retiro de frente.
4. *Lote con frente a tres calles y una medianera: Se podrá optar por la implementación de un Retiro perimetral de Tres metros (3,00m), siendo válidas las exigencias indicadas para el Retiro perimetral*
5. Lote con frente a calles en todo su perímetro.

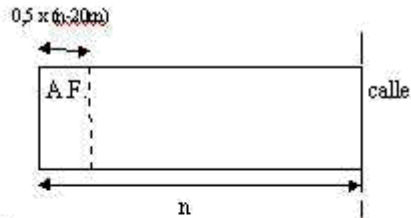
6. Lote en situación de Cul de Sac. Se podrá optar por un retiro perimetral de tres metros (3.00), siendo válidas las exigencias indicadas para el Retiro Perimetral.

7. Lote con frente mayor que el fondo.

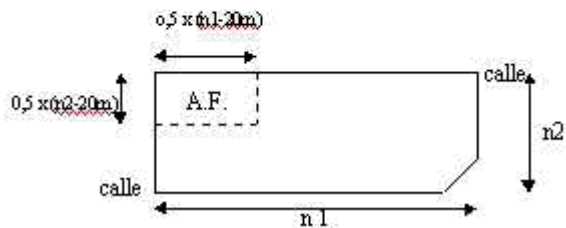
8. Lote con frente menor que el fondo.

Para la mejor comprensión del concepto, se establecen los siguientes casos genéricos, descritos en los gráficos que se detallan:

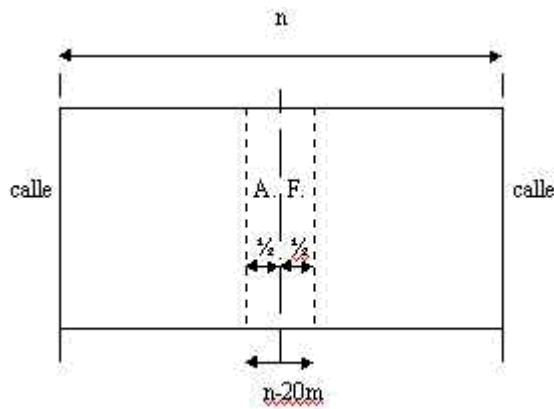
1- Lote normal entre medianeras



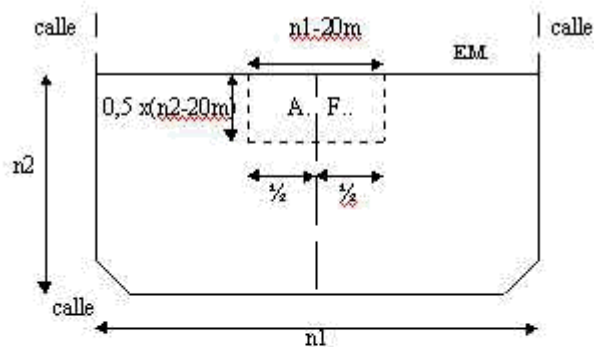
1- Lote en esquina.



2- Lote con frente a dos calles.



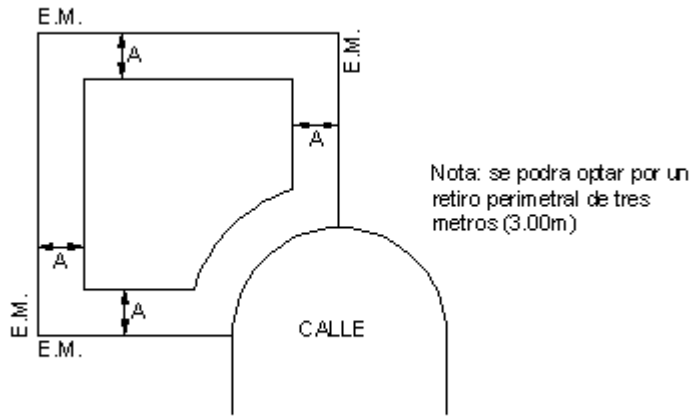
3- Lote con frente a tres calles y una medianera



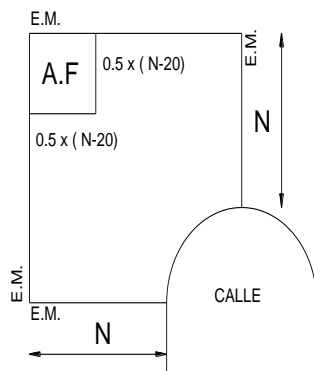
5- Lote con frente a tres calles.



6- Lote en situación de Cul de sac

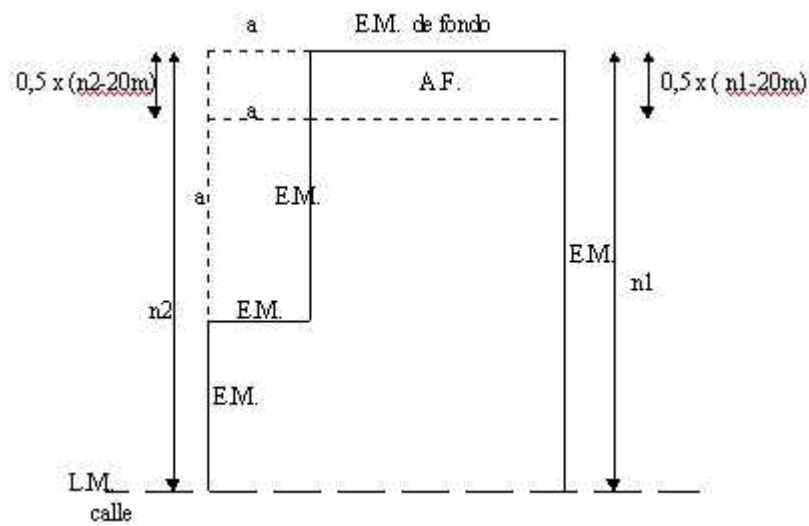


Lote en situación de Cul de sac con Área de Fondo



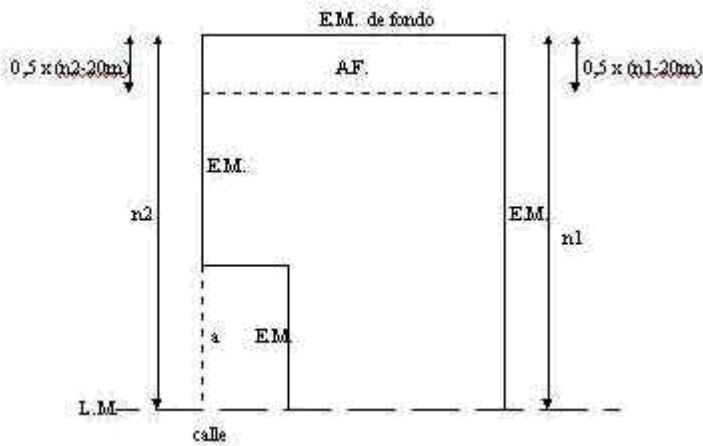
7- Lote con frente mayor que el fondo

a: Líneas auxiliares que prolongan los Ejes hasta reconstituir una forma simple.



8- Lote con frente menor que el fondo

a: Línea auxiliar.



1.7.3.12. Área de Diseño para cuerpos cerrados salientes

Área de diseño para cuerpos cerrados salientes

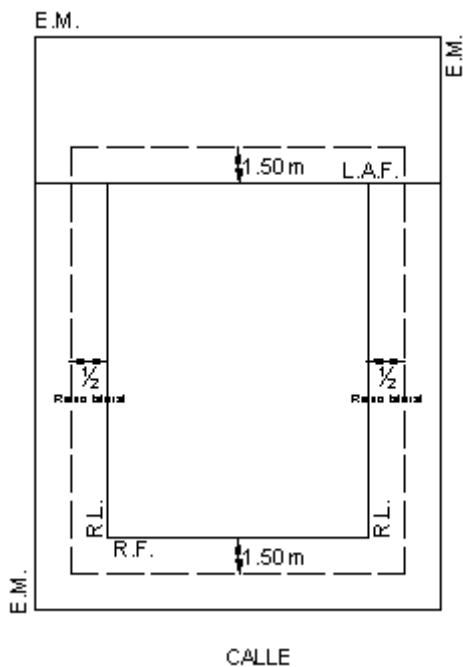
Es el área en la cual podrán volar los cuerpos cerrados salientes sobre el retiro de frente, área de fondo, retiro de fondo y retiro lateral, a partir de la planta piso o nivel construido que se encuentre por sobre los 2.20 m del nivel de planta baja.

Para su determinación se deberá trazar una línea paralela al retiro de frente, retiro de fondo o al área de fondo a una distancia de un metro con cincuenta centímetros (1.50m) y una línea paralela al retiro lateral a una distancia equivalente a la mitad del ancho del retiro correspondiente hasta una distancia máxima de un metro con cincuenta centímetros (1.50m)

Sobre esta área podrán volar los cuerpos cerrados salientes respetando las siguientes restricciones:

Se podrá volar con cuerpos cerrados salientes hasta un máximo del 50% del ancho de la fachada por planta.

Sobre el retiro de frente deberá separarse del lote lindero mínimo un metro con cincuenta centímetros (1.50m)

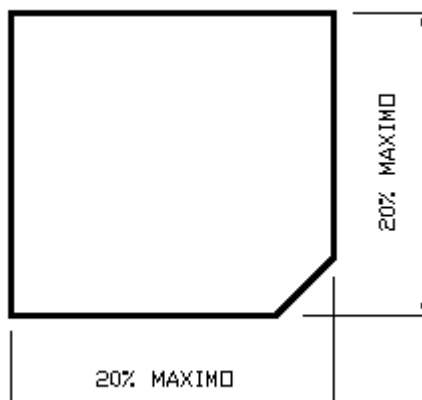


1.7.3.13. Altura máxima de edificación.

Es la cota máxima indicada para el área, o sector del lote en la cual se encuentre la edificación, medida en forma perpendicular, desde la cota natural de la parcela hasta el punto más alto de la cubierta, no computándose en dicha altura los siguientes elementos sobreelevados: conductos, chimeneas, balizamientos, salas de máquinas de ascensores y tanques de agua, los cuales deberán ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.

Para el caso específico de tanques de agua ó salas de máquinas de ascensores, se deberán observar las siguientes indicaciones:

- a) Los citados elementos podrán superar la altura máxima de edificación permitida para el área hasta un máximo de Dos metros (2,00m) medidos en forma perpendicular.*
- b) Si se ubicaran dentro del Área de fondo, la altura máxima a desarrollar, deberá respetar lo indicado para Área de Fondo*
- c) Las superficies de tanques de agua y salas de máquinas (que no excedan el 10% del FOS máximo permitido del predio no computaran para el FOS Y FOT, superada ésta superficie computará el excedente.*
- d) En todos los casos, se deberá techar el volumen resultante con una cubierta que deberá respetar y computarse dentro de las pendientes permitidas para el área.*
- e) El lado paralelo a la Línea municipal, no podrá exceder el Veinte por ciento (20%) del total del frente del predio.*
- f) En lotes en esquina deberá respetarse sobre cada frente el Veinte por ciento (20%) máximo, sin descontar la ochava. No se podrán sumar los frentes y aplicar el veinte por ciento (20%) sobre un solo lado.*



b)

1.7.3.14. Lotes cruzados por divisorias entre Áreas.

Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos ó más áreas distintas, respetará los Ordenadores pertinentes a cada sector en cada una de las subdivisiones resultantes.

1.7.3.15. Lotes en contacto con cursos de agua.

Establécese una restricción al uso de la tierra en las márgenes de los arroyos, medida partir de su máxima creciente y de acuerdo a las siguientes pautas:

- a. Arroyo Pocahullo desde el puente adyacente a calle Cacique Curruhuinca hasta su desembocadura: 15 metros.
- b. Arroyo Pocahullo desde su nacimiento hasta el puente adyacente a la calle Cacique Curruhuinca: 5 metros.
- c. Arroyo Calbuco en toda su extensión : 5 metros, quedando el Departamento Ejecutivo autorizado a disminuir la restricción de su margen Norte (derecha), de acuerdo a la topografía del suelo.
- d. Arroyo Trabunco, en toda su extensión : 3 metros.
- e. Para los cursos de agua no comprendidos en los incisos anteriores, se mantiene una restricción de 15 metros en cada margen, hasta que

- el Departamento Ejecutivo efectúe el relevamiento correspondiente y proponga su presentación.
- f. Independientemente de la relación que mantengan los lotes con los arroyos, para el cálculo del F.O.S. y el F.O.T. se tomará en cuenta la superficie total del lote.
 - g. A partir de la línea de restricción establecida en los artículos A, B, C, D y E, se deberá respetar un Retiro de frente de 3 metros anulándose por lo tanto las restricciones establecidas para el Area de fondo. Quedan exentos de cumplir toda clase de Retiro de frente los lotes que sean cruzados o cortados por el arroyo Trabunco, con la única limitación de que, en caso de construir muros, éstos no podrán superar la altura de 2,30 metros.
 - h. El acceso a la zona de restricción contemplada en los artículos precedentes, deberá permitir su ingreso en casos de emergencia para realizar tareas sobre el cauce del arroyo.
 - i. El Departamento Ejecutivo reglamentará un gálibo sobre el arroyo Trabunco, a los efectos de normar su uso.
 - j. Los puentes peatonales que se construyan en lotes que sean cortados o cruzados por un arroyo, deberán dejar un paso libre de 3 metros de ancho en cada margen.
 - k. Las instalaciones sanitarias (pozos negros, letrinas o lechos nitrificantes) no podrán construirse a menos de 10 metros de las márgenes de los arroyos.

Las áreas de restricción determinadas por la presente reglamentación no podrán ser interrumpidas por cercos o muros de ninguna especie.

ARTÍCULO 2º.- DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

2.1 Reglamento Administrativo

2.1.1 De las tramitaciones.

Requerimiento de permiso o aviso de obra:

A partir de la promulgación del presente Código toda obra pública ó privada, con antelación al inicio de su ejecución, deberá contar con el permiso de obra o el aviso de Obra lo cual será exigible en la totalidad del ejido Municipal. Serán exigibles los planos en toda obra iniciada.

Previamente al inicio del tramite de permiso o aviso de obra, el contribuyente debe cumplir lo dispuesto por la Ordenanza 484/90 sobre protección del arbolado y el procedimiento establecido en tal Ordenanza para la tala, apeo o volteo de especies arbóreas con la correspondiente aprobación de su autoridad de aplicación”.

2.1.2 Trabajos que requieren Permiso de obra.

Los siguientes trabajos requieren solicitar Permiso de obra ante la Dirección de Obras Particulares, por parte del profesional o constructor:

- a. Construcción de nuevos edificios.
- b. Ampliación, refacción, remodelación o modificación de edificios construidos.
- c. Modificación de fachadas con cierre, apertura o remodelación de vanos.
- d. Construcción de recovas u obras externas en vía pública.
- e. Cambio de techados con inclusión de estructura y cubierta.
- f. Construcción de nuevos sepulcros, ampliación y/o refacción de los existentes.

- g. Desmonte, excavación de terreno natural y apertura de drenes, terraplenamientos , relleno de lotes y toda aquella acción que modifique el ecosistema original, sistema mecánico o eléctrico inflamable.
- h. Demoliciones.
- i. Deberán solicitar permiso del Departamento de Catastro, las obras de apertura de calle y las modificaciones parcelarias.

2.1.3 Trabajos que requieren Aviso de Obra.

Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá únicamente dar Aviso de Obra y con la sola firma del Propietario:

- a. Ejecución o reparación de aceras, modificación o cambio de cordón de pavimento cuando éste fuere definible en nivel cierto.
- b. Elevación de muros de cercos en las propiedades.

2.1.4 Disposiciones generales para la tramitación de permiso de obra.

I. Consulta previa de Anteproyecto.

Es una consulta formal y optativa, que tiene por objeto facilitar, en forma documentada, la verificación del cumplimiento de las reglamentaciones vigentes. Posee una vigencia de Dos (2) meses.

Es una presentación mínima por duplicado con la documentación que el Profesional crea pertinente para ilustrar el carácter de la consulta.

La certificación que surge de ésta consulta, sólo se referirá a los rasgos generales de implantación y volumetría de la obra, así como a todo otro elemento que del nivel de presentación surgiera, acotado de manera clara y comprensible.

Dado que en ésta presentación no se exige verificación catastral a fin de agilizar la tramitación, los proponentes se hacen cargo de la fidelidad de los datos dominiales presentados en ésta etapa.

Uno de los juegos presentados será retenido por el Municipio por el término de la vigencia. El restante será entregado al solicitante.

En caso de ser necesario (o por expresa solicitud del proponente) se girarán las presentaciones a la Dirección de Gestión Ambiental (si se requiere Estudio de Impacto Ambiental), a la Comisión Técnica Asesora creada por Ord. N° 2210/96 (si se requiere Homologación por Producto Urbanístico) o a la Secretaría de Turismo (si se tratase de edificaciones destinadas a la explotación turística). Estas remisiones deberán ser tramitadas dentro de la modalidad que cada dependencia estipula en cada caso.

Los casos no previstos en el presente Código serán remitidos a la Comisión Permanente del Código de Edificación.

Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales, se procederá a sellar la documentación presentada como visado previo de Anteproyecto. Caso contrario solo se colocará el sello de revisado, el cual no posee vigencia y es insuficiente para realizar trámites por ante los Cuerpos colegiados pertinentes.

Lo presentado será chequeado mediante la Planilla de visado, similar a la utilizada para Proyecto.

II. Visación previa de proyecto.

El visado previo es una consulta formal realizada por ante el Municipio, tendiente a verificar el cumplimiento de uso, ordenadores urbanísticos y demás reglamentaciones en vigencia, en obras a edificar.

Su vigencia es de Dos (2) meses.

Se deben presentar dos (2) juegos de copias, de los cuales uno (1) será retenido por el Municipio hasta la caducidad de su vigencia. El juego restante será utilizado por el Profesional para la realización de trámites ante el Cuerpo colegiado pertinente.

La documentación técnica mínima a presentar deberá estar compuesta por:

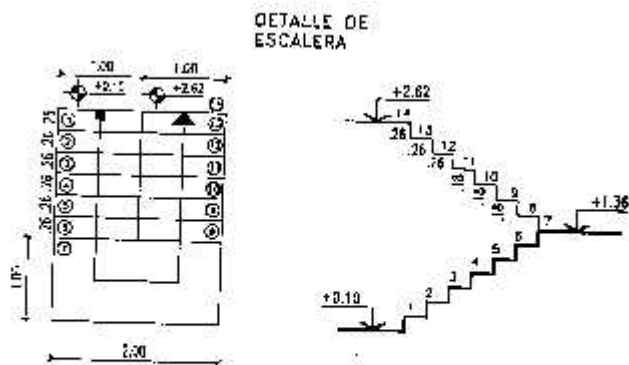
- a. Carátula reglamentaria (ver modelo). En la misma deberá especificarse la zonificación con los ordenadores urbanísticos correspondientes. Deberá aclararse también como se ha computado la superficie semicubierta.
- b. Silueta de superficies escala 1:250 ó 1:200.
- c. Cuadro de área. (Ver modelo).
- d. Plantas escala 1:50.
- e. Cortes transversal y longitudinal - Escala 1:50.
- f. Fachadas: serán exigibles todas aquellas visibles desde la vía pública. Escala 1:50
- g. Planilla de iluminación y ventilación.
- h. Detalle de escalera escala 1:20 ó 1:25, especificando medidas de alzadas y pedadas.

Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales, se procederá a sellar la documentación presentada como visado previo.

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES						
DISTRITO: CANTON: PROYECTO DE: CALIC:				FECHA DE: PRESENTACION: DE: A: DE: A:		
ZONIFICACION:				AREA DE SUPERFICIE DE: TOTAL: _____ SEMICUBIERTA: _____ LIBRE: _____ DE: _____ A: _____ DE: _____ A: _____		
RETIRO PERIMETRAL: _____ _____ _____ _____ _____				RETIRO DE FRENTE: _____ RETIRO LATERAL: _____ RETIRO PERIMETRAL: _____ _____ _____		
OBSERVACIONES: _____ _____ _____				OBSERVACIONES: _____ _____ _____		
FIRMAS: _____ _____ _____				FIRMAS: _____ _____ _____		

AREA EXIGIDA PROYECTADA
 F.O.S. % %
 F.O.T.
 RETIRO DE FRENTE m m
 RETIRO LATERAL m m
 RETIRO PERIMETRAL m m

ALTURA MAXIMA m m
AREA DE FONDO m2 m2
ALTURA MAXIMA FONDO m m



2.1.5 Aprobación de planos.

2.1.5.1 Para trabajos que requieran Permiso de Obra

Para acceder a la aprobación de planos correspondientes a una obra a edificar que no posea antecedentes municipales (Carpeta técnica obrante en la Dirección de Obras Particulares), se deberá efectuar la presentación de los elementos que se detallan y de acuerdo al orden observado:

I. Carpeta técnica.

La misma se solicitará en la Dirección de Obras Particulares. Deberán consignarse los siguientes datos:

- a) Propietario: Nombre y apellido, Domicilios (real y legal). Número de Documento y firma. En el caso de tratarse de una Sociedad o cualquier otro tipo de configuración, se deberá consignar la denominación de la misma.
- b) Proyectista y Director de Obra: Nombre y apellido, Domicilio (real y legal), número de matrícula de Cuerpo Colegiado pertinente y firma. En el caso de tratarse de más de Un Profesional, deberán figurar los datos de cada uno.
- c) Lote: Nomenclatura catastral y croquis de ubicación.
- d) Construcción: Indicar superficie. (Cubierta y semicubierta). Indicar Tipo: A construir.

II. Solicitud de aprobación.

La misma estará firmada por el Propietario, quien consigna el nombre y apellido del Profesional y su número de matrícula. Asimismo se indicará la superficie total del lote, el destino de la obra y su estado (a construir ó construida).

En caso de existir mas de un Propietario, todas la presentaciones y planos deberán estar firmados por la totalidad de los titulares ó se deberá presentar el Poder que permita las representaciones realizado por ante Escribano Público.

III. Catastro.

- a). Dominio: Será presentada alguna de las siguientes alternativas:
 1. Deberán presentarse dos (2) fotocopias de Escritura Pública.
 2. Constancia de escritura en trámite, acompañada de Boleto de compra venta, realizada por Escribano Público.
 3. Boleto de compra venta, sellado.
 4. Declaratoria de herederos.

b). Deslinde y amojonamiento:

En toda presentación de planos se exigirá. Certificado de deslinde y amojonamiento, cuya veracidad se constatará en el terreno.

c). En los siguientes casos el Municipio puede no exigir dicho trámite:

1. Loteos de reciente data, con existencia y verificación de mojones.
2. Mensuras de reciente data, con existencia y verificación de mojones.
3. Existencia de mojones, con antecedentes municipales.

IV. Documentación técnica.

a). Se deberá presentar:

1. Dos (2) juegos de planos (copias) los que deberán estar actuados por el Cuerpo Colegiado al cual pertenezca el Proyectista, con posterioridad al Visado previo. Una de estas copias hará las veces de original, y no podrá ser retirado del Departamento de Obras Particulares bajo ningún concepto.
2. Uno (1) ó más juegos de copias para retirar una vez aprobada la documentación.

b). Todos los planos y accesorios presentados, deberán estar firmados por el/los Profesional/es y el/ó los Propietarios.

La Dirección de Obras Particulares verificará que la documentación técnica presentada en ésta instancia, esté completa y observe el cumplimiento de lo indicado en la Visación Previa realizada oportunamente y en vigencia.

c). A los planos exigidos, según lo descrito en visación previa de proyecto, deberá agregarse la siguiente documentación Técnica:

1. Estructuras

a) El proyecto de estructuras se documentará por medio de una "Memoria de Cálculo" que comprenderá:

i. Memoria Descriptiva c/tipología estructural : Comprende la descripción de los elementos componentes, especificaciones técnicas y todo tipo de generalidades que el proyectista desee exponer.

ii. Planillas de datos : Comprende la siguiente información:

-Acciones o cargas consideradas y su cálculo. Criterios de superposición de las mismas. Peso propio. Sobrecarga de uso, nieve, viento y sismo de acuerdo a la norma CIRSOC

-Materiales a utilizar en los elementos estructurales:

Hormigón: Calidad según resistencia de acuerdo a la norma CIRSOC/Dosificación empírica o racional/Elaboración (en obra o en planta)/ Controles de calidad.

-Acero para H^oA^o: calidad

-Acero estructural: Calidad según resistencia de acuerdo a la norma CIRSOC/ Coeficiente de seguridad según recaudo constructivo y destino de edificio/ Tensiones admisibles/ Especificaciones de protección.

-Madera: Especie a utilizar/ Especificaciones de protección/ Tensiones admisibles a flexión y corte/Contenido de humedad límite/ Control de calidad.

Algunos de estos datos pueden ser incluidos en las Planillas de Resultados del Cálculo.

iii. Planillas de datos y resultados : Son el resumen del proceso de cálculo y en la formación de planillas muestran los datos de cálculo y resultados de dimensionamiento y verificación de cada uno de los elementos estructurales

iv. Planos generales de plantas (esc. 1:75):

Representación gráfica de la estructura en planta para la totalidad de los niveles. Sirven tanto para expresar el esquema estructural como para la

ejecución misma. Contendrán las referencias de los elementos estructurales, su denominación, ubicación, dimensiones, replanteo, etc.

v. Planos de detalles : Complementan a los anteriores y pueden estar incluidos en estos. Información de particularidades de la estructura tales como secciones, armados, encuentros, etc.

vi. Planos de montaje (para estructuras prefabricadas o de acero)

En los casos en que la estructura se prefabrique en taller, se deberá establecer el proceso de montaje

Los Planos iv. v. y vi. deben tener numeración correlativa a los planos de obra o debida identificación.

vii. Planillas de doblado:

En las estructuras de H^oA^o el corte y doblado de las armaduras deberá responder a esquemas que deben estar definidos en planos.

viii. Especificaciones técnicas particulares:

Los planos y planillas deberá complementarse con especificaciones técnicas particulares cuando deban definirse con procedimientos especiales de ejecución.

ix. Estudio de suelos :

En los casos que se considere necesario por la magnitud de las cargas, esquema estructural con importantes cargas concentradas y/o suelos de baja capacidad, se deberá realizar un estudio de suelos. En caso contrario, el profesional hará una caracterización del suelo e informará la tensión admisible del terreno adoptada en el proyecto de las fundaciones.

x. Verificaciones

Los requerimientos para la memoria de cálculo son validos tanto para obra nueva como para obra existente que presente cambio de uso y/o para el caso de reválida de proyecto.

xi. Sistemas Constructivos.

Para Sistemas Constructivos no tradicionales la Memoria de Cálculo se acompañará de C.A.T. y C.A.S. y la verificación y cálculo de la totalidad de las uniones de sus elementos constitutivos

b) Podrán quedar exceptuadas de la presentación de Memoria de Cálculo aquellas estructuras de edificaciones que cumplan con los siguientes requisitos:

i. Vivienda unifamiliar y única para ser habitada por su propietario

ii. Ampliación de vivienda unifamiliar y única: Para la adecuada unión estructural entre la obra existente y la ampliación - exceptuando el caso madera/madera - para todo otro tipo de combinación de materiales será obligatorio la materialización de junta sísmica con un mínimo de 2,5 cm.; lo que garantizará la independencia en el diseño sísmico entre ambas partes de la construcción, con la salvedad de que el profesional justifique técnicamente su inclusión.

iii. Para los casos citados en los ítems 1 y 2, la vivienda se desarrollará en una sola planta y será menor o igual a 80.00 m² – computando la superficie cubierta y semi cubierta al 100% - y se respetarán los índices urbanos del lote en cuestión (FOS-FOT –etc.)

iv. Las estructuras deberán ajustarse a las disposiciones según el material que se utilice:

1. Estructura portante de hormigón armado:

Se ajustará a las siguientes condiciones: Se utilizará hormigón de calidad H17 elaborado en planta o en obra y acero en barras de tipo A420 y en mallas A550. Las columnas no estarán separadas más de 3m siendo ésta la luz máxima de vigas. Las vigas portantes tendrán una sección mínima de 20 x 25 cm. La

armadura mínima será de 4 ϕ 12 mm longitudinales (2 inferiores y 2 superiores). Los estribos serán de ϕ 6 mm cada 15 cm. En los cuartos extremos se dispondrán cada 7 cm.

Las columnas tendrán una sección mínima de 20 x 20cm. La armadura mínima serán 4 ϕ 12mm longitudinales. Los estribos serán de ϕ 6mm cada 14cm. En los cuartos extremos se dispondrán cada 7 cm.

Cerramientos: podrán ser de cualquier tipo de mampuesto. Cuando no están confinados en la estructura de hormigón deberán arriostrarse con un encadenado horizontal del espesor del muro x 15 cm que tendrá una armadura longitudinal de 4 ϕ 8 mm y estribos ϕ 6 cada 20 cm (densificado en extremos cada 10cm). El mismo tipo de arriostramiento se hará en las terminaciones de muros inclinados a nivel de cubierta.

2. Estructura portante de madera:

Se ajustará a las siguientes condiciones: Se utilizará madera de conífera de 1° calidad con un contenido de humedad menor al 12%.

Los elementos portantes serán paneles formados por montantes y soleras con revestimiento en ambas caras. Los montantes no estarán separados más de 40 cm. En los extremos de paneles se disponen diagonales que abarcan dos vanos entre tres montantes. En una de las caras el panel estará rigidizado con placas de fibra de madera de 10mm de espesor de calidad estructural (OSB o terciado) En los tercios de la altura se ubican cortafuegos horizontales. Los paneles no tendrán más de 4m de longitud sin interponer otro panel transversal o un contrafuerte de 60 cm de longitud mínima. Los vanos no tendrán más de 2m de ancho.

Se utilizarán piezas de sección rectangular mínima de 40 cm²

Las uniones se harán con clavos espiralados. La unión a fundación de hormigón se hará con tornillos de acero de ϕ 9,5mm (3/8") cada 60 cm.

En esquinas se deberá además disponer de planchuelas finas (2" x 1/8") de sujeción de uno de los montantes a las soleras de piso y a su vez con la platea por medio de tornillos de acero.

3. Techos:

Se ajustarán a las siguientes condiciones: Se utilizará madera de conífera de 1° calidad con un contenido de humedad menor al 12%. Los cabios o correas tendrán una sección mínima de 45x90mm (2"x4") y una separación máxima de 60cm. La luz máxima de cabios será 20d, siendo d la altura del cabio. Las cumbreras y soleras serán de sección mínima: 70 x 190 mm (3"x8") con una luz máxima de 350 cm.

4. Fundaciones:

Se ajustarán a las siguientes condiciones: Se utilizará hormigón de calidad H17 y acero en barras de tipo A420 y en mallas A550. Platea de hormigón armado con vigas de 20x30cm con 4 ϕ 12mm longitudinales (2 inferiores y 2 superiores). Los estribos serán de ϕ 6mm cada 20cm (densificado en extremos cada 10cm). Losa de 12cm de espesor con malla Q188 (ϕ 6mm c/15cm) en el plano superior con armadura negativa ϕ 6mm c/15cm. Cuando la estructura portante son columnas, se harán bases de 80x80cm con 5 ϕ 8 en cada dirección ubicadas por debajo de las vigas de platea.

La platea se asentará sobre un relleno de suelo granular compactado de 40 cm de espesor mínimo.

Las armaduras tendrán los recubrimientos Las armaduras tendrán los recubrimientos mínimos establecidos en normas.

- v. En la documentación técnica que forma parte del legajo de aprobación y permiso de obra, se deberán incluir los planos de replanteo y detalle necesarios para la ejecución de la estructura, donde se indicarán las especificaciones de materiales estructurales a utilizar al igual que los detalles constructivos correspondientes. Dichos planos serán exclusivo a las estructuras, exigiéndose documentar la totalidad de los niveles, y con numeración correlativa a los planos de obra o debida identificación.
- c) Para los ítems **a)** y **b)** en la etapa de Aprobación Municipal será necesario presentar: Memoria de Cálculo estructural completa y sintética (Memoria Descriptiva, planillas, estudios y planos) intervenida; y dos juegos de planos adicionales de estructuras completos para completar los juegos de aprobación definitiva.
- d) En relación a los profesionales: tanto el Proyecto como la Dirección de obra de las estructuras deberán ser realizadas por profesionales habilitados por los respectivos Consejos /Colegios profesionales y registrados en el municipio.
- e) Para los ítems a) y b) Se entiende que el profesional responsable del Proyecto de Estructuras ha realizado los cálculos y comprobaciones necesarios para la aplicación de los valores establecidos con anterioridad. En el mismo sentido será el profesional que realice la Dirección de obra quien en definitiva asuma la responsabilidad total por lo ejecutado en la misma, quedando la Municipalidad exenta de cualquier carga al respecto. A tal efecto constara, en la carátula reglamentaria que forma parte del expediente, el reconocimiento manifiesto de esta conformidad por parte del profesional que firmare la Dirección de obra. La oficina de Obras particulares hará lo propio mediante un texto agregado a los planos que, una vez aprobados, se entreguen al/los propietario.

2. Planilla de locales.

3. Instalaciones. Esc. 1:100.

4. Estudio de Suelos en el caso que el proyecto presente mas de tres plantas o que el valor sustentante del suelo ofrezca dudas

V Otorgamiento de la Resolución de aprobación de planos, obra nueva a construir:

Una vez cumplimentados los pasos descritos en el presente listado, la Dirección de Obras Particulares, realizará la liquidación de derechos de aprobación municipal, según lo indicado en la Ordenanza Tarifaria Anual, siempre que no se constaten incumplimientos a las reglamentaciones en vigencia y otorgará el Permiso de Inicio de Obra previa designación del Director de Obra.

VI Antecedentes municipales:

Si se trata de una ampliación sobre una obra que posea carpeta técnica, la documentación presentada se adicionará al expediente de origen.

VII Otras consideraciones:

En el caso de una refacción que comprometa la estructura existente, o modificación de fachada o cambio de uso o función, el trámite a seguir deberá ser evaluado por el departamento Ejecutivo.

2.1.5.2 Visación Previa de Ordenadores Urbanísticos

La Visación previa de Ordenadores Urbanísticos es una instancia optativa, previa a la Visación de proyecto, la cual deberá ser solicitada por el profesional al comienzo del trámite, mediante nota presentada por Mesa de Entradas.

En la misma se verifica que los ordenadores urbanísticos y usos declarados por el profesional como exigidos, son los correspondientes al área donde se implanta el lote y se encuentran dentro de los valores permitidos (no se analizara la documentación presentada, solamente se verificara en el cuadro de áreas que los valores declarados estén dentro de lo permitido para el área), que los valores declarados en la planilla de FOPAB y CEPIA califiquen al proyecto de bajo impacto, que se haya presentado la planilla de factibilidad de servicios correspondientes y que se haya certificado la titularidad del lote y, en caso de tratarse de un PH, presentado el reglamento de copropiedad y si corresponde, la autorización de copropietarios para construir.

Los datos consignados en los planos serán considerados como declaración jurada y todo falseamiento de los hechos será sancionado de acuerdo a lo estipulado por la ley.

En caso de existir construcciones en el lote las mismas deberán estar aprobadas. Las distintas aéreas intervinientes completaran la planilla denominada como “Planilla Visación Previa Ordenadores Urbanísticos”, la cual deberá ser presentada por el propietario y profesional.

Una vez obtenida esta visación previa de Ordenadores Urbanísticos, en un plazo máximo de 72 hs, el profesional Director de Obra podrá dar inicio a los trabajos de obra, solicitando el inicio de obra de acuerdo a lo establecido en el Art. 2.4 (Permiso de inicio de Obra) del Código de Edificación, debiendo el proyectista obtener el Visado Previo de la documentación en un plazo de 60 días corridos.

En caso de observarse, durante la etapa de visación de proyecto, incumplimientos a los ordenadores urbanísticos declarados o superado el plazo antes mencionado por causa ajenas a la administración, la Municipalidad procederá a paralizar los trabajos de obra hasta tanto se obtenga la visación previa del proyecto, siendo responsabilidad del profesional adecuar todo lo construido a la normativa vigente.

Con la obtención del Visado Previo, el profesional tendrá un plazo de 10 días corridos para ingresar la documentación requerida para la aprobación final. En caso de no cumplir con este plazo se procederá a paralizar los trabajos de obra hasta obtener la aprobación final del proyecto.

La documentación a presentar deberá estar compuesta por:

Obras Particulares

Carátula reglamentaria

Silueta de superficies escala 1:250 ó 1:200.

Cuadro de área

Plantas escala 1:50

Cortes transversal y longitudinal - Escala 1:50

Fachadas Escala 1:50

Planilla de iluminación y ventilación.

Detalle de escalera escala 1:20 ó 1:25

Estructuras

Gestión Ambiental

Planilla FOPAB y CEPIA

Tratamiento de taludes expuestos

Acta de marcación de ejemplares arbóreos

Nativas (Dirección de Bosques)

Exóticas (Gestión Ambiental)

Conducción de pluviales

Factibilidad de servicios

Catastro Municipal

Copia de escritura o Boleto de compraventa (ante Escribano Publico o sellado legal)

Para PH copia de reglamento de copropiedad y autorización de copropietarios para construir

Para aprobación final se deberán anexar las instalaciones

2.1.5.2.1 Planilla Visación Previa Ordenadores Urbanísticos



PLANILLA INICIO DE OBRA **(P.O) Orza 9701/13**

Sr.

Dirección de Obras Particulares
S _____ / _____ D

Tengo el agrado de dirigirme a UD a los efectos de solicitar el PERMISO DE INICIO DE OBRA de acuerdo a lo establecido en el art. 000 del Código de Edificación

en el LOTE Nº NC. 15 / / / -0000

Expte Nº : 05000 - /

ubicada en la calle: entre y de esta

Propietario:

Proyectista:

Director de Obra:

Constructor:

Representante Técnico:

OCM.....

Catastro.....

Dirección de Obras Particulares.....

Gestión Ambiental.....

Espacio Público.....

Inspección.....

2.1.5.3 Relevamiento de Hechos Existentes y Conforme a Obra.

Relevamiento de Hecho Existente

Para acceder a la aprobación de planos correspondientes a una obra construida que:

- * No posea antecedentes municipales; o
- * Teniendo antecedentes municipales, haya sido construida sin contar con Director de Obra.

Conforme a Obra

Para acceder a la aprobación de planos correspondientes a una obra construida que:

- Teniendo antecedentes municipales, haya sufrido variaciones con respecto a planos aprobados contando con Director de Obra.

En caso de presentar documentación la misma se anexará al expediente.

Se deberá efectuar la presentación de los elementos que se detallan y de acuerdo al orden observado:

I. Carpeta Técnica: Se procederá de igual modo que con Obra Nueva. La misma se solicitará en la Dirección de Obras Particulares.

II. Solicitud de aprobación:

La misma deberá estar firmada por el Propietario, quien consignará el nombre y apellido del profesional interviniente, así como su número de matrícula.

Deberá indicarse la superficie cubierta y semicubierta relevada y, de existir antecedentes en el Municipio, deberán volcarse los datos pertinentes.

En caso de existir más de un propietario, todas las presentaciones y planos deberán estar firmados por la totalidad de los titulares o se deberá presentar el poder que permita las representaciones realizada por ante Escribano Público.

III. Catastro: se procederá de igual modo que con Obra Nueva.

IV. Documentación Técnica:

A. Se deberá presentar:

1. Dos (2) juegos de planos (copias), los que deberán estar actuados por el Cuerpo Colegiado pertinente.
2. Uno ó más juegos de copias para retirar, una vez aprobada la documentación.

Todos los planos y accesorios presentados, deberán estar firmados por el/los

propietario/s y por el/los profesional/es intervinientes.

No deberá efectuarse visación previa.

B. La documentación técnica mínima a presentar, costará de:

1. Carátula reglamentaria (ver modelo)
2. Silueta de superficie escala 1:250 ó 1:200.
3. Cuadro de Área.
4. Plantas escala 1:100.
5. Cortes transversal y longitudinal escala 1:100.
6. Fachadas serán exigibles todas aquellas que sean visibles desde la vía pública escala 1:100.
7. La Dirección de Obras Particulares podrá exigir toda aquella información que se considere necesaria para la total comprensión de la obra.

V. Otorgamiento de la Resolución de aprobación de planos de obra Relevamiento o Conforme a Obra:

Solamente en el caso de que lo presentado cumpla con las exigencias municipales vigentes, se extenderá la Aprobación de planos: Relevamiento de Hechos Existentes ó Conforme a Obra (con o sin Certificado Final de Obra), con la sola excepción de los casos de antigua data: aquellas construidas hace diez (10) años como mínimo. Una vez cumplimentados los pasos descriptos en el presente listado, la Dirección de Obras Particulares, realizará la liquidación de derechos de aprobación Municipal, según lo indicado

en la Ordenanza Tarifaria anual, siempre que no se constaten incumplimientos a las reglamentaciones vigentes.

2.1.6 Certificado final de obra.

Es la última instancia administrativa por la que pasa una carpeta técnica de una obra nueva, aprobada oportunamente y que haya tenido un normal desarrollo de acuerdo a planos presentados.

2.1.6.1 Permiso de Inicio de Obra (PO): Una vez aprobada la documentación el profesional Director Técnico podrá solicitar el **Permiso de Inicio de Obra**.

Iniciación de Obra: las obras no podrán iniciarse sin el **PO**, bajo pena de considerar a la obra como “sin permiso” y correspondiendo al propietario/profesional las sanciones previstas por la ley.

Solicitud de Permiso de Obra (PO): El profesional Director Técnico deberá solicitar la autorización mediante “planilla tipo” intervenida por Cuerpo Colegiado pertinente, firmada por el propietario.

Deberá estar designado el Constructor con su correspondiente Representante Técnico.

La Administración procederá dentro de las 48 hs a realizar la inspección, constatándose el cumplimiento de lo indicado por el Código de Edificación y Ordenanzas vigentes (Cercos de obra, Cartel de obra, baños, ocupación de espacio público, etc.). Cumplido este plazo y de no haberse realizado la inspección por parte de la Municipalidad, el profesional Director de Obras podrá dar inicio a los trabajos de obra.

De encontrarse la obra de acuerdo a la normativa se procederá a labrar el Acta de Inspección de **Inicio de Obra**.

2.1.7 Final de obra.

Cuando se concluye una construcción (que ha respetado los planos aprobados), el Director Técnico de obra solicita al Municipio la inspección pertinente, previa actuación del Cuerpo Colegiado de su matrícula. El inspector verificará la concordancia de lo construido con lo aprobado y cuando no se comprobaren incumplimientos, elevará un informe a la Dirección de Obras Particulares, para el otorgamiento de la Resolución, previo pago de las tasas ó derechos exigibles.

2.1.8 Final parcial de obra.

Habiéndose aprobado un conjunto de Dos (2) o más unidades funcionales, podrá optarse por solicitar, de idéntico modo al utilizado para obtener el Final de obra, tantos Certificados de final parcial de obra como unidades indivisas posea el conjunto de acuerdo a los planos aprobados.

2.1.9 Consideraciones particulares sobre Finales de Obra.

- a. Si la obra, habiéndose respetado planos aprobados, no se encuentra realmente concluida y en condiciones de ser habilitada, la Inspección informará al Profesional actuante de la no prosecución del trámite.
- b. Si la obra ha sufrido variaciones y/o ampliación de superficies con respecto a planos aprobados y que se encuentren enmarcados dentro de las reglamentaciones en vigencia, el profesional deberá adjuntar a su pedido inicial, un plano de Conforme a Obra actuado por el Cuerpo colegiado interviniente.
- c. Si la obra ha sufrido variaciones y/o ampliación de superficies con respecto a planos aprobados, e incumpliendo con las

reglamentaciones vigentes, la Inspección girará las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas, denegando la solicitud inicial.

- d. En Edificios de uso público (escuelas, templos, instalaciones deportivas, galerías comerciales, edificios de oficinas y viviendas colectivas, etc.), se presentarán planos Conforme a Obra en escala 1:100 o 1:50 de las siguientes instalaciones: eléctricas, termomecánicas, sanitarias, gas y prevención contra incendio.
- E. No se otorgarán Licencias Comerciales sin el correspondiente Certificado Final de Obra.

2.1.10 Certificado de Habitabilidad:

A fin del otorgamiento del mismo, el propietario deberá solicitar una inspección a la Dirección de Obras Particulares por nota ingresada en Mesa de Entradas Municipal.-

Requisitos:

- Planos aprobados.
- Certificado de Inicio de Obra/Director Técnico.
- Conexión al Servicio Eléctrico.
- Conexión a la red de Agua Potable u otro suministro presentado en la carpeta de aprobación de planos, debidamente documentado.
- Sector de vivienda que constituya una unidad habitable mínima que contenga cubierta, todos los cerramientos verticales, carpinterías, revestimientos, instalaciones funcionando y al menos un baño terminado.

2.2 De los Profesionales

2.2.1. Profesionales.

Entiéndase por Profesional de la construcción, a todos los egresados de las Universidades, con título de Arquitecto, Ingenieros civiles o títulos habilitados similares que pudieran otorgarse en cualquiera de la Universidades Nacionales y los equivalentes a los de Arquitecto o Ingeniero Civil revalidados ante Universidades Argentinas y que estén comprendidos dentro de las disposiciones de leyes nacionales que pudieran dictarse sobre reciprocidad y revalidación de estudios, los egresados con título superior de las Escuelas Industriales de la Nación como Maestro Mayor de Obras, Técnico Constructor u otra denominación equivalente que se encuentre avalado por el Colegio de Arquitectos o Consejo Profesional de la Provincia del Neuquén.

2.2.2 Profesionales habilitados.

Son todos aquellos profesionales mencionados anteriormente que se encuentren debidamente matriculados en los respectivos Cuerpos Colegiados de ésta Provincia. Los datos vertidos por los profesionales en cuanto a hechos existentes (del predio o de la obra) tendrán el valor de declaración jurada en cuanto a su veracidad.

2.2.3 Categorías.

A. Profesionales de Primera Categoría: Los Arquitectos e Ingenieros, de acuerdo a las incumbencias que determinaren los Cuerpos Colegiados.

B. Profesionales de Segunda Categoría: Los Maestros Mayores de Obra y los Técnicos Constructores u otros títulos equivalentes y avalados por el Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería del Neuquén.

C. Profesionales de Tercera Categoría: Cualquier otro título de menor alcance avalado por el Colegio de Arquitectos ó el Consejo Profesional de la Provincia del Neuquén.

2.2.4 Alcances.

A. Los profesionales de primera categoría pueden proyectar, dirigir y representar técnicamente cualquier clase o tipo de obra.

B: Los profesionales de segunda “categoría pueden proyectar, dirigir o representar “técnicamente en cualquier clase o tipo de obra de acuerdo “a los alcances e incumbencias que les sea conferido por el “cuerpo colegiado al que pertenezcan en calidad de “Profesionales Matriculados”

2.2.5 Registro Municipal.

La Municipalidad instrumentará un Registro de Profesionales, divididos por categorías y en los cuales se llevará un legajo de cada profesional.. En el mismo deberá asentarse: copia del título habilitante, matriculación en cuerpo colegiado y domicilio legal en la ciudad de San Martín de los Andes.

2.2.6 Funciones.

Las funciones que se describen a continuación deberán ser cumplidas inexorablemente en todas las obras de carácter público o privado.

- a) **Proyectista:** entiéndese por Proyectista al Profesional autor del proyecto y/o cálculos de una obra determinada, de los que se responsabilizará ante las autoridades respectivas, mediante la firma de cada uno de los planos y demás elementos que forman parte de la Carpeta Técnica Municipal.
- b) **Director de obra:** es el profesional encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar y constatar el cumplimiento del proyecto aprobado, las reglamentaciones edilicias en vigencia y los términos del Contrato por parte del constructor.
- c) **Representante técnico:** es el profesional que, obligatoriamente, deben tener las Empresas Constructoras y los Entes que actúen como tal, a los efectos de brindarles su asesoramiento técnico y asumir su representación ante las autoridades.

2.3 De los Constructores

2.3.1 Constructores.

Entiéndese por Constructor a la persona física o jurídica con la finalidad de construir y que estén respaldadas por la responsabilidad de un profesional que actuará como Representante Técnico, determinando la categoría del Constructor.

2.3.2 Obras que pueden ejecutar los constructores.

Podrán ejecutar y/o demoler obras con los alcances que determine la categoría a la cual pertenezca el representante técnico designado.

2.3.3 Cambio de profesionales intervinientes en una obra.

El propietario de una obra en construcción puede disponer el cambio del Director Obra y/o del Constructor, para lo cual deberá comunicarlo mediante nota firmada conjuntamente con el Director de Obra y/o Constructor entrante y saliente con la intervención de los Cuerpos Colegiados pertinentes, si correspondiere. El cambio no exime al Profesional y/o Constructor saliente de la aplicación de las sanciones que correspondieren en virtud de verificarse infracciones a las reglamentaciones en vigencia. El reemplazante deberá asumir todas las obligaciones que pudiere tener pendiente su antecesor , en lo que a la obra se refiere, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Dirección de Obras Particulares considere necesarios para subsanar incumplimientos detectados.

2.3.4 Retiro del Director de Obra, Representante Técnico y/o Constructor.

El Director de Obra, Representante técnico y/ó Constructor de una obra, podrán desligarse de ésta, notificándolo por Nota con detalle y porcentaje de todo lo ejecutado a la Dirección de Obras Particulares previa intervención de los Cuerpos

Colegiados pertinentes, siempre que no existan incumplimientos verificados de las reglamentaciones en vigencia. En éstos casos se exigirá al propietario la paralización inmediata de toda tarea de obra hasta tanto se designe y se acepte al Director de Obra, Representante Técnico y/o Constructor entrante.

2.3.5 Responsabilidad del Constructor y/o Director Técnico de obra.

El constructor de una obra es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigencia y de la ejecución de los trabajos en la forma indicada en la documentación técnica aprobada por Resolución Municipal, hasta la obtención del Certificado Final de Obra. Es responsable, además, de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que pudieren ocasionarse.

Si se tratare de Empresa Constructora, la responsabilidad de ésta es simultánea con la del Representante Técnico.

2.3.6 Alcance de la firma del Director ó Representante Técnico ó del Constructor.

Los profesionales y/o Constructores no pueden limitarse solamente a firmar y tomar conocimiento de la documentación técnica obrante en el expediente Municipal, sino que tendrán la obligación de asumir toda la responsabilidad que establezca la legislación vigente, haciéndose pasibles de las sanciones que la misma establezca en los casos de verificarse incumplimientos.

2.3.7 Subcontratación de partes de la obra.

Los constructores pueden subcontratar trabajos a terceros, pero esto no implica falta de responsabilidad en cuanto a la calidad y especificaciones técnicas de los mismos, quedando bajo su control todo trabajo realizado durante el transcurso de la obra.

2.4 De las Inspecciones

2.4.1 Acceso de los Inspectores a la Obra.

Se deberá permitir la entrada a un edificio y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector Municipal ó Agente Municipal designado que acredite el carácter de tal mediante credencial habilitante. En caso de no permitirse el libre ingreso, el Inspector hará constar la negativa, con el testimonio de uno ó más testigos, en un acta que labrara de inmediato, sin perjuicio de la paralización de toda tarea de obra, si existiere causa determinante, y con la facultad de requerir auxilio de la fuerza pública.

2.4.2 Existencia de Documentación Técnica en la obra.

En la obra deberá encontrarse permanentemente, y a disposición del Agente Municipal, los planos generales, de edificación, de instalaciones, estructuras, cálculos y detalles, así como copia del Permiso de iniciación de obra.

2.4.3 Presencia del profesional, Constructor o Representante técnico en la obra.

Toda vez que el Inspector lo requiera, con determinación de día y hora estipulada con antelación, el Profesional, Constructor ó Representante técnico, tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito, mediante Certificado, Telegrama ó Cédula, con una anticipación no inferior a las cuarenta y ocho horas (48hs).

2.5 Solicitud de Inspección Previa

2.5.1 Inspección previa.

Antes de considerar la aprobación de planos, deberá efectuarse una Inspección a los efectos de constatar la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente así como el estado de muros y/o edificaciones que deban quedar en pie.

2.5.2 Solicitud de demarcación de Línea Municipal y Fijación de nivel.

En toda obra que tuviere Permiso concedido se podrá solicitar la demarcación de la línea Municipal y el nivel, por medio de formulario estipulado, La Dirección Municipal de Catastro, dentro de los cinco (5) días hábiles (excluido el día del pedido), procederá a:

- a. Indicar la Línea Municipal en el terreno.
- b. Fijar el Nivel de cordón, del cual (sumado el gradiente indicado para vereda) y una vez transportado a la Línea Municipal, se obtendrá el Nivel Cero (0), perteneciente al terreno.
- c. Cuando la circunstancia lo requiera, se podrá solicitar la determinación municipal de veredas.

2.5.3 Inspección de oficio.

La Municipalidad podrá ordenar inspecciones de oficio en cualquier etapa de ejecución de cualquier obra en la totalidad del ejido.

2.5.4 Conformidad de las inspecciones de obra.

Al efectuarse las inspecciones parciales, el inspector puede negar la conformidad de los trabajos realizados, cuando éstos hayan sido efectuados en condiciones que observen las reglamentaciones en vigencia. En dichos casos, el inspector procederá a dejar constancia de la irregularidad detectada, labrando el Acta pertinente y dejando copia de la misma en la obra. Estas tendrán carácter de intimación, por medio de la cual el Propietario, el Profesional y/o el Constructor actuante, deberán proceder a la detención de toda tarea de obra o bien tendrán que ejecutar los trabajos tendientes a subsanar el incumplimiento detectado, bajo apercibimiento y sin perjuicio de las sanciones posteriores que pudieran llegar a producirse.

2.5.5 Conformidad de inspección final.

Si ante la solicitud del Profesional actuante, se comprueba que la obra ha sido ejecutada de acuerdo con las reglamentaciones en vigencia, se extenderá el Certificado Final de Obra.

2.5.6 Demolición de las obras en contravención y trabajos de emergencia.

La Dirección de Obras Particulares, podrá solicitar al Tribunal Municipal de Faltas, quien deberá intimar al propietario, la demolición tendiente a subsanar el incumplimiento a las reglamentaciones en vigencia, al Propietario, Profesional y/o Constructor en tiempo y forma y dentro de los plazos máximos e improrrogables que se estimen convenientes.

Asimismo, se podrá exigir, la ejecución de todos los trabajos que resultaren imprescindibles para evitar perjuicios que se pudieran ocasionar a consecuencia de las demoliciones y tareas intimadas.

Si al vencimiento de los plazos establecidos no se cumpliera lo estipulado por las autoridades, la Dirección de Obras Particulares podrá disponer la ejecución de las tareas por administración y a costa del propietario.

ARTÍCULO 3º.- DE LAS FACHADAS

Todas las fachadas deben cumplir mínimamente con un treinta por ciento (30%) de los siguientes materiales:

Madera (se permite la variante de color), fibrocemento en tablas (símil madera), Piedra, bloque cemento símil piedra, Ladrillo a la vista, Chapa

Se prohíben las terminaciones brillantes)

Para dicho cálculo no se computaran los faldones de techos ni las carpinterías.

3.1 SALIENTES EN FACHADAS

En todas las fachadas de una construcción, se permitirán las siguientes salientes sobre la Línea Municipal:

I. Por debajo de los dos metros con veinte centímetros (2,20m.):

a) Umbrales y antepechos = Cinco centímetros (0,05m.).

b) Vitrinas = Diez centímetros (0,10cm.).

II. Desde los dos metros con veinte centímetros (2,20m.):

a). Balcones: Un metro con veinte centímetros (1,20m).

Antepecho ó baranda: Altura mínima: ochenta y cinco cm (0,85m.).

Separación mínima de eje medianero: Un metro con cincuenta centímetros (1.50m.).

b). Cuerpos cerrados salientes: Se toma por valido lo indicado en el Art.

1.7.3.12. Área de Diseño para cuerpos cerrados salientes, aplicándolo a los cuerpos que vuelan sobre la línea municipal.

Si se proyecta un balcón abierto como prolongación del cuerpo cerrado, el avance total no excederá de un metro con cincuenta centímetros (1,50m.)

permitiéndose aleros hasta un total de cincuenta centímetros (0,50m.).

ARTÍCULO 4º.-DE LAS RECOVAS

En los lotes ubicados en áreas que no necesiten respetar retiro de frente, se permitirá la construcción de recovas, en espacio público, según se indica en el gráfico.

Se exigirá:

4.1 Estructura portante: solo se admitirán íntegramente en madera y las secciones de las piezas que la componen deberán estar fundamentados mediante la correspondiente memoria de cálculo, en un todo de acuerdo con lo dispuesto para el resto de las edificaciones.

4.2 Las dimensiones de los elementos verticales de sostén a colocar sobre la vereda, no podrán superar los 0,20 x 0,20m (veinte por veinte centímetros), en caso de secciones cuadradas, o 0,20m (veinte centímetros) de diámetro para secciones redondas. No se podrá adherir a éstos ninguna forma de publicidad o cartelera, sea esta permanente o temporaria.

4.3 Ningún elemento horizontal (vigas, dinteles, canaletas, cenefas, fondos de cabios, elementos decorativos, artefactos de iluminación, maceteros, etc.) podrá ubicarse a menos de 2,20m (dos metros con veinte centímetros) del nivel de vereda.

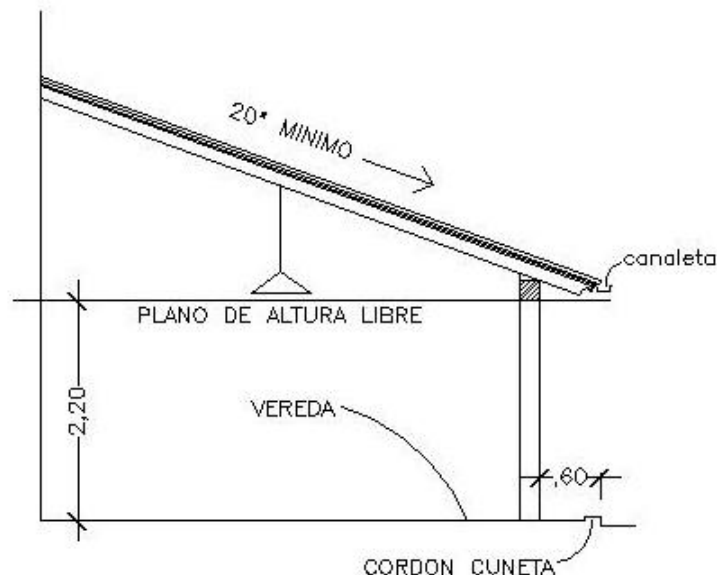


GRAFICO Nº1

4.4 Si se optase por una solución estructural que implique la colocación de ménsulas, contrafuertes, cartelas, o cualquier otro elemento auxiliar, el inicio del mismo deberá materializarse a no menos de 1,80m (un metro con ochenta centímetros) del nivel de vereda, con una pendiente ascendente que no supere los 45° (cuarenta y cinco grados). Esta condición deberá respetarse tanto para los elementos que vinculen soportes verticales con cubierta (en sentido paralelo o transversal a la vereda o cordón cuneta) o para los vínculos entre cubierta y muro en Línea Municipal.

4.5 Los elementos estructurales verticales no podrán ubicarse a una distancia menor a 0,60m (sesenta centímetros) del borde del cordón cuneta o de la prolongación del Eje Divisorio de predios, tomándose estas distancias a filo exterior del elemento estructural. La separación de éstos en la línea paralela al cordón cuneta o Línea Municipal, no podrá ser menor a 2,00m (dos metros) medidas al eje de las piezas.

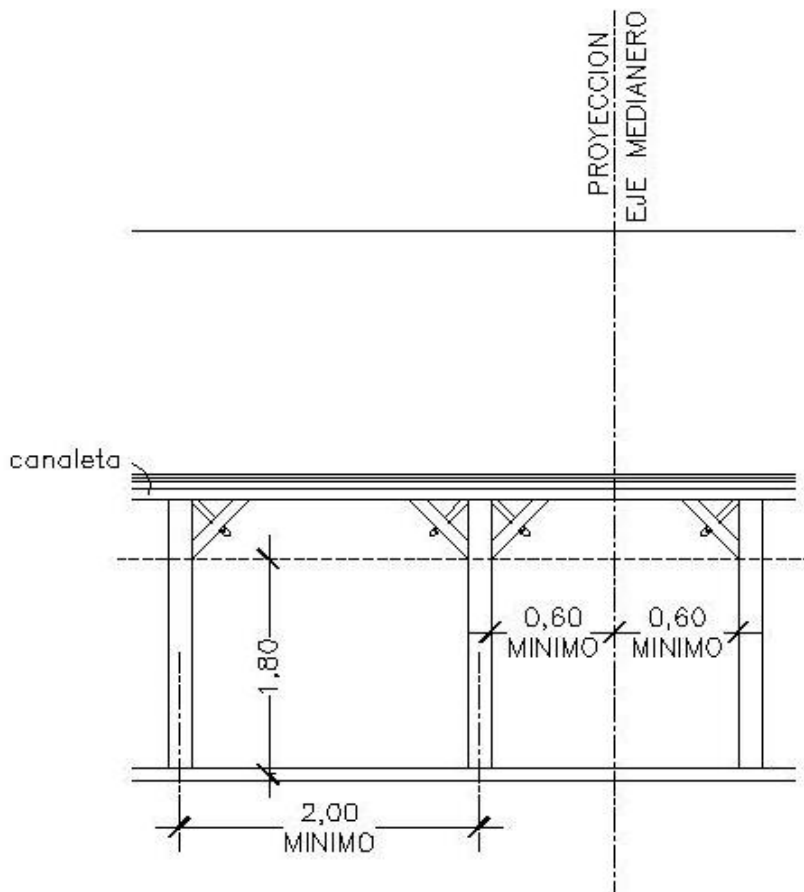


GRAFICO Nº2

4.6 En caso de esquina no se podrá obstruir las sendas peatonales con ningún elemento vertical de sostén.

4.7 Los elementos estructurales horizontales de la recova (vigas, cabios, correas, etc.) deberán realizarse exclusivamente en madera pudiéndose pintar.

4.8 La cubierta deberá ser realizada en chapa metálica pintada o tejuelas de madera. La pendiente mínima de la cubierta será de 20° (veinte grados). Se podrán colocar paños vidriados en la cubierta hasta completar un máximo de 50% (cincuenta por ciento) de la superficie total de la cubierta.

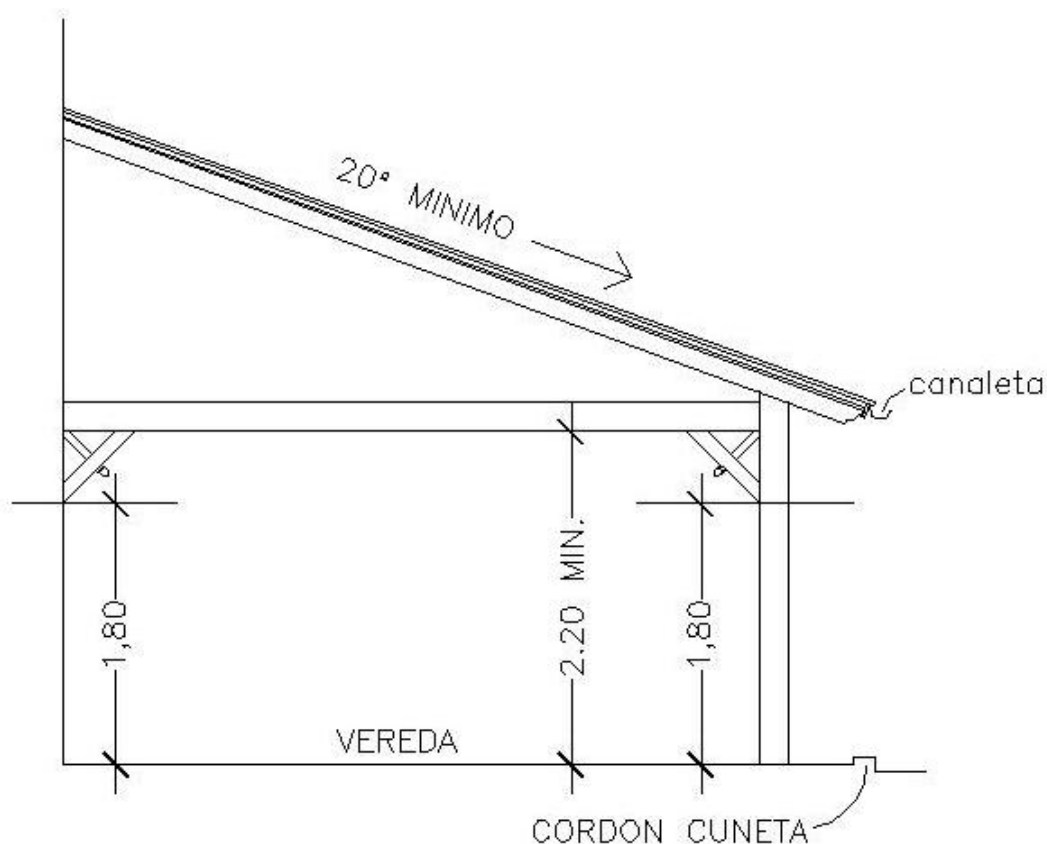


GRAFICO N°3

4.9 En todos los casos los faldones de la cubierta deberán desaguar a espacio verde o al pavimento mediante canalizaciones para recolectar las aguas de lluvia. Está prohibido desaguar libremente a la vereda o al cordón cuneta.

4.10 En el caso de proyectar una recova contigua a otra que ya se encuentra realizada, se deberá contemplar la unión o vinculación de ambas para evitar espacios residuales a través de los cuales escurra la lluvia.

4.11 Queda prohibido efectuar cerramientos permanentes o temporarios, en forma parcial o total, en todo el perímetro de la recova, como la colocación de cercos o barandas.

4.12 Para la aprobación de la recova, por estar ubicada dentro del Espacio Público, se deberá dar intervención al Área de Espacios Públicos dependiente de la Dirección de Obras Particulares.

ARTÍCULO 5°.-DE LOS LOCALES

5.1 GENERALIDADES

A los efectos del presente Código, los locales se clasifican en:

I Locales de primera categoría:

- a) *Vivienda: dormitorio, comedor, sala de estar, escritorio, sala de juegos, habitación de servicio.*
- b) *Otros usos: locales comerciales, estudios y consultorios profesionales, sala de lectura, foyer y áreas servidas de uso público (esparcimiento, hotelería, gastronomía, culto, cultura, educación, instalaciones deportivas.)*

II. Locales de segunda categoría:

- a) *Vivienda: cocina, lavadero, , baño toilette, antecomedores, cocheras y estacionamientos.*
- b) *Otros usos: áreas sirvientes de comercios, oficinas, esparcimiento, hotelería, gastronomía, culto, cultura, educación, instalaciones deportivas, cocheras y estacionamientos.*

III. Locales de tercera categoría:

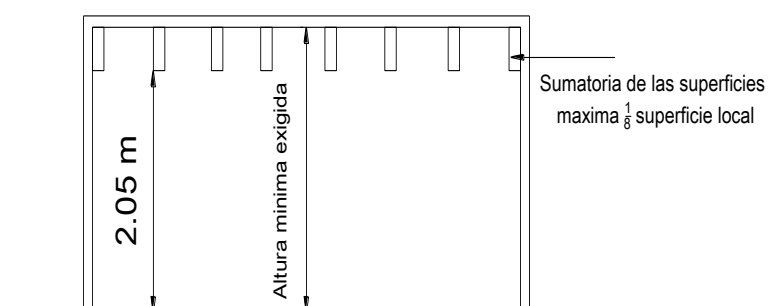
- a) *Vivienda: sala de planchado, antecocina, vestidores, circulaciones, cuartos de costura, buhardillas y leñeras.*
- b) *Otros usos: circulaciones, depósitos*

5.2 Atribuciones de la Dirección de Obras Particulares para clasificar locales. La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. La Dirección de Obras Particulares podrá presumir del destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, dicha Dirección podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

5.3 Alturas de los locales

5.3.1 Generalidades

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, su acumulación virtual no podrá ocupar más de una octava parte de la superficie del local y deberá respetar la altura mínima de paso de dos metros con cinco centímetros (2.05m). La altura al entablonado deberá respetar la altura mínima exigida para la categoría del local.



5.3.2 Alturas mínimas de los locales:

5.3.2.1 Las alturas mínimas de los locales con cielorraso plano serán las siguientes:

I. Para locales de Primera categoría: 2,40m.

II. Para locales comerciales:

Para locales comerciales: 2,60m.

III. Para locales de Segunda categoría (vivienda u otros usos): 2,20m.

IV. Para locales de Tercera categoría:

Para locales de Tercera categoría: 2,20m.

5.3.2.2 Alturas Mínimas de locales en DÚPLEX y Entrepisos en locales comerciales.

Para los locales de primera categoría en edificios "DÚPLEX" de casa - habitación y oficinas, la altura en planta alta puede reducirse a 2,30 metros, siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura sobre la pared vidriada sea de 4,00m. como mínimo. En caso de cubiertas inclinadas el local superior podrá ser de 2,20m. en su menor altura. El entrepiso "DÚPLEX", no podrá cubrir más del 50% del local de estadía.

En caso de ocuparse el local comercial con un entrepiso, el mismo podrá ocupar una superficie máxima del 50% por sobre el local proyectado con una altura mínima permitida por debajo de este de 2,20m., en planta baja y planta alta, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada.

5.3.2.3 Alturas mínimas de locales en Subsuelos:

Los locales de primera, segunda y tercera categoría, ubicados en subsuelos o sótanos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para los locales de primera categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas estén, como máximo, a una altura de 1,30m. del piso.

a) Relación de Altura con Profundidad:

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda categoría y locales, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10.

b) Altura mínima de Locales con cielorrasos inclinados:

Por lo menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie **total del local proyectado** deberá cumplir con la altura mínima indicada por la categoría para dicho local.-

c) Atribuciones del Departamento Técnico para aprobar otras alturas propuestas:

El Departamento Técnico podrá estudiar otras alturas proyectadas, fundamentalmente para locales en DÚPLEX, o con cielorrasos inclinados, quedando a criterio de éste la aprobación o no de lo propuesto.-

5.3.3 Áreas y Lados Mínimos de los Locales.

Generalidades: Las áreas y lados mínimos se medirán prescindiendo de los muros exteriores a los locales.

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios empotrados.

5.3.4 Locales de Primera Categoría:

Las Áreas y lados mínimos de los locales de primera categoría serán los siguientes:

LOCALES LADO (m) ÁREA (m²)

Cuando la unidad locativa posea un solo local la superficie mínima será igual o mayor de 30 m² (incluido baño y kichinet) y su lado mínimo de 3.00

Cuando la unidad posea un dormitorio la superficie mínima total será igual o mayor a 40 m²

Cuando la unidad posea dos dormitorios la superficie mínima total será igual o mayor a 50 m²

Cuando la unidad posea más dos dormitorios, la superficie total de la unidad se incrementará a razón de 10 m² por dormitorio, respecto a la superficie mínima para una unidad de dos dormitorios.

En caso de Oficinas u Escritorios:

Los locales individuales tendrán 3,00 m de lado mínimo y 12,00 m² de superficie mínima, (sin contar sanitario).

Unidades de uso de dos o más locales tendrán 2,50m de lado mínimo y 9,00 m² de superficie mínima.

Locales comerciales tendrán 3,00m de lado mínimo y 18,00 m² de superficie mínima, (sin contar sanitario).

En caso de proyectarse dentro de las oficinas o escritorios un baño con ducha, la superficie y lado mínimo deberá ser la de una unidad locativa (3.00m lado mínimo y 30.00 m² de superficie mínima)

En galerías ó conjuntos de locales comerciales, se permitirá un local de frente mínimo: 1,50m. y superficie mínima: 6,00m² y altura mínima: 2,40m. destinado a: kiosco, venta de revistas, florería, stand expositor por cada diez (10) locales comerciales.

En viviendas Unifamiliar (más de una por predio) ó Multifamiliares por lo menos Un (1) dormitorio deberá cumplir con lados y áreas mínimas.

5.3.5 Anchos de entradas y pasajes en general.

El ancho mínimo de entradas y pasajes, con circulación de público, será de un metro con veinte centímetros (1,20 m).

El ancho mínimo de pasillos ó pasos en viviendas, locales u oficinas, será de ochenta centímetros. (80 cm.)

5.4 Escaleras. Existen varios tipos de escaleras.

5.4.1 Generalidades y tipos:

Son las necesarias para acceder a dos o más unidades funcionales distintas.

Ancho mínimo: un metro (1,00 m) libre entre paramentos, barandas laterales y pasamanos.

Alzada máxima (a) : dieciocho centímetros (0,18 m.). Pedada mínima (p) : veintiséis centímetros (0,26 m.). Las dimensiones de alzada (a) y pedada (p) se regirán por la siguiente relación: $2a + p = \text{Valor resultante entre sesenta y un centímetros y sesenta y cuatro centímetros (0,61 m y 0,64 m)}$

Los tramos sin descanso no podrán tener más de diecinueve (19) alzadas corridas.

En sus lados libres deberán contar con balaustradas o barandas con altura no menor de noventa centímetros (90 cm), medido en el centro de la pedada o piso de descanso.

5.4.1.1 Principales

Son las necesarias para acceder a locales de primera categoría dentro en una misma unidad funcional.

Ancho mínimo: ochenta centímetros (0,80 m) libres entre paramentos, barandas laterales y pasamanos.

Los tramos sin descanso no podrán tener más de diecinueve (19) alzadas corridas.

Las dimensiones de alzada (a) y pedada (p) se regirán por la siguiente relación: $2a + p = \text{Valor resultante desde sesenta y un centímetros a sesenta y cuatro centímetros (0,61 m y 0,64 m)}$

En ningún caso, la inclinación de la escalera podrá superar los cuarenta y cinco grados (45°)

5.4.1.2 Secundarias

Son las necesarias para acceder a locales de 2ª, 3ª o 4ª categoría, dentro de una misma unidad funcional.

Ancho mínimo: sesenta centímetros (0,60 m).

*Las dimensiones de alzada (a) y pedada (p) se regirán por la siguiente relación:
 $2a + p =$ Valor resultante desde sesenta y un centímetros a sesenta y cuatro centímetros (0,61 m y 0,64 m).*

*Los tramos sin descanso no podrán tener más de veintidós (22) alzadas corridas.
Los descansos tendrán un desarrollo igual o mayor que el doble de la pedada.*

5.4.1.3 Verticales o de gato

Podrán dar acceso sólo a los lugares siguientes:

- azoteas intransitables,*
- techos,*
- tanques.*

Esta escalera se distanciará no menos que quince centímetros (0,15m) de los paramentos, su ancho mínimo será de cincuenta centímetros (0,50 m). Si supera una altura de dos metros con veinte centímetros (2,20 m) debe poseer una protección, formada por un enrejado de diámetro de setenta centímetros (0,70 m).

5.4.1.4 Compensada y circulares

En caso que las escaleras fueran compensadas o circulares el ancho mínimo del peldaño será de doce centímetros (0,12 m) en la parte menor y deberán respetar un mínimo de ventaseis centímetros (0,26 m) en la línea de huella medida en el centro del tramo, o hasta no más de sesenta centímetros (0,60 m) desde el limón interior.

5.4.1.5 Descansos

En escaleras generales y principales los descansos deberán tener un desarrollo horizontal igual a una (1) pedada + n veces la relación $2a + p$ (61 a 64 cm).

En escaleras compensadas o circulares (caracol) la longitud del descanso se medirá sobre la línea de huella medida en el centro del tramo, o hasta no más de sesenta centímetros (0,60 m) desde el limón interior.

5.4.1.6 Barandas y pasamanos de escaleras

Las escaleras tendrán en sus partes libres la correspondiente protección lateral por medio de balaustrada o barandas. La altura de esta, medida desde el centro de la pedada o solado de los descansos, no será menor a noventa centímetros (0,90 m).

Las escaleras generales y principales poseerán pasamanos que se colocarán a una altura de noventa centímetros (0,90 m) medida en el centro de la pedada o a piso de descansos. Un claro mínimo de cinco centímetros (0,05m) se mantendrá en todos sus puntos con respecto a la pared, para que se pueda asir el pasamanos.

5.5 Iluminación y ventilación

5.5.1 Generalidades.

Todos los locales de primera categoría deberán ser iluminados y ventilados en forma natural por vano que dé a espacio abierto igual o mayor a patio según corresponda a su categoría.

Los locales de segunda y tercera categoría podrán ser iluminados y ventilados por conductos.

La iluminación y ventilación podrá realizarse a través de partes semicubiertas (galerías, balcones, etc.).

5.5.2 .Iluminación.

En los locales donde se requiere iluminación natural el área mínima del vano deberá ser el 10% de la superficie del local

Superficie Local /10

En los locales que lo hagan por conducto se
.....?¿?

B. Si un local de primera categoría está ubicado en un subsuelo, el vano que le da iluminación deberá cumplir las medidas mínimas estipuladas . Si ese vano diera a Línea Municipal deberá tener rejas fijas.

5.5.2.1 Ventilación.

El área mínima K de los vanos de ventilación , será:

$$k=i/3$$

Los conductos de ventilación tendrán una sección transversal $>$ a la mínima indicada , tendrán las caras internas lisas y serán estancos. El desarrollo será vertical y los cambios de dirección serán mayores o iguales a 45° . El tramo de inicio podrá ser horizontal de hasta 1,20 m. de longitud..La abertura de comunicación con el local al cual sirve será de sección igual a la del conducto y se ubicará en el $1/3$ superior de la altura del local.El remate del conducto estará como mínimo a 0,50 m. del nivel de cubierta en ese sitio o a 2,00 m. si da a lugar accesible. La sección mínima será de 0,01 m². La abertura superior será permanente.

- a. Si el vano que ventila está en el $1/3$ superior de la altura del local,el área exigida se aumentará en un 50 % y la altura mínima de se vano será de 0,75 m.
- b. Un local destinado a baño o sanitario ubicado en Subsuelo o Planta Baja no podrá ventilar a la vía pública.

5.6 Patios.

Generalidades:

Se define con todos sus lados cerrados.

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros, que no podrán ser menores a 0,20m. y de la proyección horizontal en todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas salientes aisladas cuya suma total de superficie no exceda de 0,60m². las alturas para determinar las medidas de los patios deben ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio, excluyendo el muro medianero. Cuando el muro más alto corresponda a sobreelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30% de la longitud del muro de que se trata, sólo se computará el 50% de la altura correspondiente a la sobreelevación .Una finca no podrá dividirse cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Código.

No se podrán cubrir patios en edificios existentes o proyectados, salvo si se trata de un patio innecesario según lo prescrito en este Código o se lo cubra con toldos movibles de material flexible e impermeable.

Todo patio contará con un acceso practicable para su limpieza.

5.6.1 Patios rectangulares.

El lado menor de los patios rectangulares, no podrá ser menor a 3,00 m. y su superficie mínima será de 12,00 m², cuando sirvan de iluminación y ventilación para locales de primera categoría. Para las demás categorías podrá tener un lado mínimo de 2,00m y una superficie mínima de 6,00m².

En todos los casos deberá preverse la imposibilidad de visuales a predios linderos , a distancias inferiores de 3,00m.

5.6.2 Patios no rectangulares.

En los patios no rectangulares, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo, en caso de patios alargados, una elipse cuyos ejes correspondan a los lados mínimos requeridos. Las porciones de patios comprendidos entre muros que forman ángulos menores de 30°, no serán utilizadas como superficies de patios, hasta partir de un tercer lado virtual de 2,00m. y normal a la bisectriz de dicho ángulo.

5.7 Medios exigidos de salida.

5.7.1 Trayectoria de los Medios de Salida.

La línea material de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

5.7.2 Salidas Exigidas Libres.

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido, será obstruido o reducido, en su ancho especificado por estructuras fijas o móviles.

La amplitud de los medios de salida exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo, en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.

5.7.3 Señalamiento de los Medios de Salida exigidos.

Donde los medios de salida exigidos no puedan ser fácilmente discriminados por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente indicados, para servir de guía a la salida.

5.7.4 Salidas exigidas en caso de Edificios con Ocupaciones Diversas.

Cuando un Edificio o parte de él incluya destinos diferentes, la Dirección de Obras Particulares, podrá exigir egresos independientes.

5.7.5 Salidas requeridas para Determinadas Ocupaciones.

En los casos de locales en que exista aglomeración de personas (salones de fiestas, confiterías, conciertos, etc.) se aplicará el 70% del criterio establecido para Salas de espectáculos Públicos, además de la salida que corresponde para otros usos.

5.7.6 Número de ocupantes

El número de ocupantes por superficie de piso se determinará acuerdo con el cuadro siguiente, en que se especifica la cantidad de metros cuadrados que se exigirá por persona. Los resultados obtenidos de esta planilla deben ser relacionados con las salidas exigidas.

USO Y DESTINO m² por Persona

Locales de asambleas, auditorios, salas de concierto, salones de baile. 1,00

Edificios educacionales, culto. 2,00

Locales comerciales, patios y terrazas destinadas a trabajo o comercio, mercado, ferias, museos y gastronomía. 3,00

Salones de billar, canchas de bolos y bochas, gimnasios y pistas de patinaje. 5,00

Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados 8,00

Viviendas privadas y colectivas. 12,00

Edificios industriales. 16,00

5.7.7 Puertas de salida

5.7.7.1 Ancho de las Puertas de salida:

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público , u otro medio de salida exigida o vía pública, será de 1,00m. para las primeras 50 personas, y 0,15m. adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción , salvo lo establecido para salidas y puertas en "Medios de egreso en lugares de espectáculo públicos".

5.7.7.2 Características de las Puertas de Salida:

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima de paso es de 2,00m.

5.7.8 Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida
El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de pisos o locales, que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida, será de 1,00m. para las primeras 30 personas, 1,20m. para entre 30 y 50 personas y 0,15m. adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción.

5.7.9 Ancho de pasajes entre escalera y vía pública:

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. En ningún caso, el ancho deberá ser menor al exigido de aplicar "ancho de corredores de piso".

5.7.10 Medios de Egreso en lugares de Espectáculos Públicos.

5.7.10.1 Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos Públicos

En un lugar de espectáculo público ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera, que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos 4 veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida, no será inferior a 1,50m.. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01m. por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X=(5500-A) * A / 5000$$

donde:

A= número total de espectadores

X= medida del ancho de salida exigida en centímetros.

5.7.10.2 Ancho de corredores y pasillos en lugares de Espectáculos Públicos.

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esa salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1cm. por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00m. y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20m.

Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos, tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

5.7.11 Filas de asientos en Lugares de Espectáculos Públicos:

Se entiende por paso libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente de asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante.

5.7.11.1 Caso de una fila con pasillo lateral:

El paso libre no podrá ser menor de 0,45m. y el número de asientos por fila no excederá de 10 (diez).

5.7.11.2 Caso de fila entre pasillos.

Cuando la fila está entre pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse.

5.7.11.3 Caso de distribución continental a doble pasillo:

Se permite la distribución continental cuando el ancho de separación entre butacas no sea inferior a 1,00m. y las butacas no sean de menos de 0,50m. de ancho.

5.7.11.4 Asientos:

Todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos. Tendrán las siguientes medidas mínimas: 0,50m. entre ejes de brazos 0,40m. de profundidad utilizable de asiento ; 0,50m. de altura de respaldo y el ancho igual que el asiento; 1:7 de inclinación hacia atrás en respaldo con respecto a la vertical. Entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre de 0,01m.

5.7.11.5 Vestíbulos en Lugares de Espectáculos Públicos:

En un lugar de espectáculos Públicos, los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirven y a razón de 6 personas por cada Metro cuadrado de superficie.

5.7.12 Escaleras exigidas de salidas

La planta de la escalera se calcula sobre la base de 1 persona por cada 0,25m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, sólo en un arco igual al de la escalera.

Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor de 80 persona, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25m².

Las escaleras deberán tener balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados. La altura de la balaustrada, medida desde el medio del peldaño o solado del descanso, no deberá ser menor a 0,80m.

5.7.13 Puertas giratorias

Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y munidas de sistemas para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1,65m. y los cristales de las hojas y del tambor deberán tener un espesor mínimo de 6mm. Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberá ser complementada con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo el radio de la puerta giratoria.

5.7.14 Rampas y Escaleras mecánicas

Para comunicar pisos entre sí pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en las zonas de acceso y en los lugares en que cambia de dirección.

El ancho mínimo de estas rampas será de 1,00m., la pendiente máxima del 12% y su solado tendrá que ser no resbaladizo.

5.7.15 Salidas de vehículos

Cada edificio, predio, local o espacio destinado a estacionamientos o garajes, deberá disponer como máximo de un acceso y una salida por cada frente, cuyos anchos oscilarán entre tres metros (3.00 m) y cuatro metros (4.00 m) cada uno. En caso de accesos y salidas coincidentes, podrá llegarse a un máximo de seis metros (6 m). Los accesos nunca deberán coincidir con las ochavas. Estas distancias deberán mantenerse también en viviendas individuales y/o unifamiliares. Cuando el acceso y la salida no sean coincidentes entre ellos, deberá dejarse un espacio no menor de cinco metros (5.00 m) libres de la vereda entre la entrada y la salida.

Ancho de salida para vehículos con acceso peatonal

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos será de tres metros (3.00 m).

. En el caso que el único acceso peatonal a la cochera o lugar de estacionamiento se comparta con la salida vehicular, el ancho libre mínimo deberá ser de tres metros con sesenta centímetros (3,60 m).

Las sendas se deberán diferenciar claramente (Texturas de solados, pinturas demarcatorias, cordones, etc.), tres metros (3,00 m) para la circulación vehicular y sesenta centímetros (0.60 m) para el acceso peatonal. En el caso que se comparta el acceso a la cochera con el acceso al edificio el ancho libre mínimo deberá ser de cuatro metros (4.00m). Diferenciando las sendas en tres metros (3.00 m) para la circulación vehicular y un metro (1.00 m) para el acceso peatonal.

Las puertas de los garajes no podrán en ningún caso rebasar la línea Municipal, ya sean éstas rebatibles, corredizas o levadizas, debiendo preverse para este último caso que la proyección de rebatimiento se inscriba dentro de la línea municipal sin poder sobrepasarla sobre la vía pública.

El solado de la vereda, en correspondencia con la entrada a edificios de cochera de más de 10 automóviles será de hormigón con tratamiento antideslizante.

Rampas

Cuando el arranque de la rampa se encuentre a menos de tres metros de la línea municipal, estará precedido de un rellano horizontal de longitud no menor de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,5 m).

La pendiente no será mayor a veinte centímetros (0,20 m) por cada metro. Las curvas serán peraltadas. La unión entre distintas pendientes se hará mediante curvas de transición de radio no menor de dos metros (2 m) medidos internamente. En toda extensión de la rampa habrá una vereda peatonal de ancho no inferior a sesenta centímetros (0.60 m.)

En garajes a distinto nivel de la cota de vereda habrá por lo menos una escalera en comunicación directa al piso de acceso al edificio, la que deberá cumplir como mínimo con las especificaciones de escaleras principales. Cualquier servicio complementario de la cochera, no deberá trascender a la vía pública ni tener acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio. Será obligatoria la colocación de dispositivos luminosos y sonoros que indique la salida de vehículos hacia la vía pública. El solado del garaje y el de las rampas será de superficie impermeable y antideslizante.

Se deberá presentar un informe de seguridad y medios de evacuación en la etapa de proyecto.

Distribución de vehículos

Cuando el estacionamiento se realice en forma perpendicular (90°) respecto del eje de calle interna, los módulos de estacionamiento y las calles de circulación vehicular que conforman los espacios destinados a cocheras, deberán observar las siguientes relaciones dimensionales mínimas:

Ancho de modulo y circulación interna

<u>ANCHO DEL MODULO</u>	<u>ANCHO CIRCULACION INTERNA</u>
<u>2.40</u>	<u>6.00</u>
<u>2.45</u>	<u>5.75</u>
<u>2.60</u>	<u>5.5</u>
<u>2.70</u>	<u>5.25</u>
<u>2.80</u>	<u>5.00</u>
<u>2.90</u>	<u>4.75</u>
<u>3.00 o mayor</u>	<u>4.50</u>

Cuando el estacionamiento se realice en forma oblicua (30°, 45° u otra) la distribución de los vehículos dentro de la cochera y/o estacionamiento, se hará dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, debiendo en tal sentido presentarse un gráfico con el esquema de maniobras y movimiento de vehículos. El organismo municipal competente podrá autorizar otras formas de disposición de estacionamientos, previo estudio y evaluación técnica. Independientemente de la solución que se adopte (perpendicular y/u oblicua), las medidas aplicables a los lados de un módulo de estacionamiento, deberán observar como mínimo: Respecto de su ancho: dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m). Respecto de sus lados longitudinales: cinco metros (5,00 m).

En los garajes y/o estacionamientos resultará obligatoria la demarcación en el solado de los espacios modulares, dejando calles de circulación de amplitud necesaria para el cómodo paso y maniobra de los vehículos, de modo que permanentemente quede expedito el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la cual deberá accederse con el vehículo en marcha adelante. Los espacios modulares proyectados podrán integrar en forma conjunta soluciones de tipo perpendicular (90°) y oblicua (30°, 45° u otra) así como calles internas de dimensión diferencial, en tanto se respeten las prescripciones métricas mínimas, aplicables a cada tipo en lo atinente a los anchos de los módulos y las circulaciones internas establecidas

A los efectos del cálculo de número de cocheras, se considerará como superficie útil el espacio de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) por cinco metros (5,00 m), cualquiera sea el modulo adoptado en la tabla precedente.

CAPÍTULO 6.- DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

6.1 Vistas de predios linderos.

No se permitirán vistas a predios colindantes desde aberturas o cualquier lugar de uso situado a menor distancia que tres metros (3.00 m) del eje divisorio entre predios.

En el caso de proyectarse un vano a una distancia menor a tres metros (3.00 m), deberá colocarse un paño fijo, traslúcido hasta una altura del piso correspondiente de un metros con ochenta centímetros (1.80 m). Superada esta altura se podrán colocar ventanas de abrir y vidrio transparente, salvo que las mismas estén ubicadas sobre la pared medianera o den a una doble altura.

6.2 Instalaciones arrimadas a muros divisorios.

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

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas,

- tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc. debiendo preverse su atenuación y/o eliminación de impacto sonoro.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes, debiendo preverse su atenuación y/o eliminación de impacto sonoro.
 - c) **Instalación de aire acondicionado (equipo refrigerador)**
 - d) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

6.3 Instalaciones que transmitan calor o frío.

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sea del mismo dueño.

6.4 Instalaciones que produzcan humedad.

No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño:

- a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño a un tercero.
- b) En caso de colocarse enredaderas, éstas deberán destacarse del muro divisorio y se adoptarán dispositivos que eviten toda filtración.

6.5 Denuncias de linderos

Las molestias que alegue un propietario de un edificio como proveniente de una finca lindera, sólo será objeto de atención para aplicar la presente Ordenanza, cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética pública y en todos los casos que menciona la ley como de atribución municipal.

Denuncia de linderos: Las molestias que alegue un propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, solo serán objeto de atención para aplicar el presente Código, para restablecer la seguridad e higiene del edificio y en los casos que sean de atribución Municipal.-

6.6 Aberturas sobre medianeras o paredes contiguas a fincas linderas

En ningún caso podrán abrirse aberturas en paredes medianeras sin el consentimiento de ambos propietarios, extendido por escrito y debidamente autenticado por Escribano Público. Este consentimiento perderá validez si la finca lindera tuviese un nuevo propietario. Si la pared no fuese medianera, pero si contigua a finca lindera, el propietario puede abrir en ella ventanas solamente para iluminación, con vidrios opacos o traslúcidos con estructura de alambre, situada a 3,00 m de altura del piso del local a iluminar, con reja de hierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas. Esto no le dará derecho para impedir que el propietario del predio vecino levante una pared que cierre esas aberturas, y le prive de la luz. Si el dueño de la finca contigua adquiriese la medianería, tiene derecho a cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la medianera.

Distancia de arboles a los muros medianeros: Los árboles, en un determinado predio, deberán retirarse 3,00 m., por lo menos de todo muro lindero, perteneciente o no al mismo dueño. (Código Civil, Art. 2628, Título VI)

Si las ramas se extendiesen sobre predios linderos, el propietario de la finca vecina podrá pedir que sean cortadas y si las raíces invadieran el suelo vecino, el dueño del suelo podrá cortarlas por sí mismo, aún cuando en ambos casos el árbol estuviese a la distancia exigida. (Código Civil, Art. 2629, Título V)

ARTÍCULO 7º.- DE LA REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

GENERALIDADES: Cuando se cambie el destino de un local o unidad funcional (aunque no se modifiquen las superficies) deberá comunicarse dicho cambio a la Dirección de Obras Particulares.

7.1 Subdivisión de locales

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con elementos desmontables como ser tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, si:

- a) El medio divisor no supera a los 2,00 m., medidos sobre el solado
- b) El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo las prescripciones de este Código como si fueran locales independientes.
- c) El medio divisor supera los 2,00 m., medidos sobre el solado pero deja una abertura hasta el techo equivalente a 1/3 de la altura del local.

7.2 Reparaciones en construcciones existentes.

Para los tinglados o galpones cuyos frentes sobre la línea municipal o sus costados sobre la líneas medianeras, no estén construidas, en toda su altura , con muros reglamentarios, y en los galpones y tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de la línea medianera o de la línea de edificación, se prohíbe cualquier refacción; prohibición que regirá para todo el ejido.

7.3 Reforma y ampliación en Edificios existentes fuera de la Línea Municipal y de la Línea Municipal de Esquina.

En edificios que sobresalgan no más de 0,30m. de la Línea Municipal, o no tengan la Línea Municipal de Ochava reglamentaria se podrá ejecutar ampliación, refacción y/o remodelación, tanto en planta baja como en plantas altas, aun no estando éstas materializadas originalmente.

7.4 Reparaciones en construcciones destinados a usos no autorizados para el área en que estén ubicadas.

No se podrá ampliar una edificación que esté destinada a un uso no autorizado, salvo que se trate de obras destinadas a la anexión de un uso permitido ó el cambio total de uso a otro autorizado.

7.5 De las construcciones en madera.

- a) Las construcciones realizadas total ó parcialmente en madera deberán respetar todas las exigencias emanadas del presente Código que se requieren para otro tipo de edificaciones.
- b) Muro cortafuegos = Debe materializarse en mampostería de ladrillo con un espesor mínimo de veinte centímetros (0,20m.) dentro de los límites del predio.
- c) Si se optara apoyar la construcción de madera contra un eje medianero o a una distancia menor que dos metros (2.00 m), se deberá ejecutar muro cortafuegos en total correspondencia con el perfil proyectado, tal cual lo expuesto en el punto anterior.
- d) Si se proyectara un espacio semicubierto a continuación de una construcción de madera y dicha cubierta se contactara con el eje medianero o se encontrara a menos de dos metros (2.00 m), se deberá construir muro cortafuegos en dicha cara de contacto.
- e) La distancia de separación mínima entre dos construcciones sea cual fuera el material con que han sido ejecutadas, dentro de un mismo predio, será de tres metros (3,00m.)

f) En lotes ubicados en áreas de la Ciudad en donde no sea exigible el Retiro de frente, se permitirá que las construcciones de madera puedan erigirse sobre línea Municipal, debiéndose respetar iguales exigencias edilicias que rigen para otras edificaciones, de acuerdo a lo estipulado en el presente código.

ARTÍCULO 8°.- DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

8.1 Vallas provisionales al frente de las obras

En Toda obra en la zona urbana o suburbana será obligatorio colocar en toda la extensión del frente, un cerco provisorio, separando la vía pública del lugar de trabajo.

Características de los cercos provisionales:

- a) Podrán construirse de madera, chapa de hierro galvanizado, o alambre tejido galvanizado con postes cada dos metros.
- b) Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia adentro.
- c) La altura mínima será de dos metros.
- d) El cerco se ubicará a una distancia máxima igual a la mitad del ancho de la vereda.
- e) Fuera del cerco provisorio la vereda deberá quedar en perfectas condiciones de transitabilidad . En construcciones de poca importancia puede eximirse la colocación del cerco provisorio, siempre que no se ocupe la vereda.
- f) Cuando existan motivos especiales, aceptados por el Departamento Técnico, se puede desplazar la valla hasta 0,50m. del filo del cordón del pavimento, o de la línea de los árboles, en una extensión no mayor que la establecida en el inciso 4°, debiendo quedar junto a la línea Municipal un corredor o pasaje de un ancho no inferior a 1,00m., que debe contar con suficiente iluminación y balizamiento.
- g) La valla deberá ser construida de modo que no cause daño o incomodidad a los transeúntes y, además, impida escurrir materiales al exterior.
- h) Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio del Departamento Técnico la valla provisorio será trasladada a la Línea Municipal. En caso de no cumplirse la orden de traslado, éste será efectuado por administración y a costa del responsable.
- i) Cuando se hubiera quitado o destruido el pavimento de la acera, se colocará uno practicable hasta la confección del definitivo.

8.2 Letreros al frente de las obras. Tendrán las siguientes características.

- a. Dimensiones mínimas: 0,50 x 0,70m.
- b. Leyendas obligatorias mínimas.
- c. Número de expediente, N° de resolución y de fecha de aprobación municipal de la obra.
- d. Nombre, apellido , título y Matrícula del Proyectista.
- e. Nombre, apellido , título y Matrícula del Director Técnico de Obra.
- f. Deberán estar contruados en madera o chapa, liberándose diseño y color.
- g. Deberán estar colocados de modo tal , que se observen a simple vista desde la vía pública.
- h. En ningún caso se podrán fijar a árboles.
- i. El Constructor deberá exhibir cartel de idénticas características a las descritas en los puntos que anteceden.

ARTÍCULO 9°.- DE LOS ANDAMIOS.

9.1 Generalidades sobre andamios.

Podrán ejecutarse en madera o hierro. Se colocarán dentro de los límites establecidos para los cercos provisionales.

Deberán estar en perfectas condiciones de conservación debiendo tener las siguientes características generales:

- a) Parante: setenta y cinco por setenta y cinco milímetros (0,075 x 0,075m.) de sección mínima, colocados a tres metros (3,00m.) de distancia máxima.
- b) Carreras que liguen a los parantes de igual sección mínima por lo menos cada dos metros cincuenta centímetros (2,50m.) de altura.
- c) Travesaños cien por cien milímetros (0,10 x 0,10m.) ó setenta y cinco por ciento cincuenta milímetros (0,075 x 0,15m.) que liguen dichas carreras en su cruce con los parantes con los muros.
- d) Tablones horizontales de 0,05m. de espesor de un ancho mínimo de sesenta centímetros (0,60m.) unidos por debajo por travesaños elevados al medio de su longitud.
- e) Barandillas formadas por una alfajía colocada a un metro (1,00m.) de altura y clavada del lado interno de los parantes.
- f) Diagonales que unen todos los puntos de intersección de los parantes con las carreras.
- g) Los parantes enterrarán treinta centímetros (0,30m.) sobre zapata de diez por sesenta por setenta y cinco centímetros (0,10 x 0,60 x 0,75m.). Las carreras y travesaños se unirán por medio de alambres, tacos abulonados o grampas especiales.
- h) Los travesaños se fijarán en los muros por medio de cepos o cuñas. El empalme de los parantes se efectuará al tope con empatilladura de listones de un metro (1,00m.) de largo.
- i) Para andamios especiales se acompañarán croquis y cálculos de seguridad con coeficiente diez.
- j) Las escaleras rebasarán en un metro (1,00m.) el sitio que alcancen, los escalones estarán distanciados de veinticinco a treinta centímetros (0,25 a 0,35m.) y estarán rígidamente unidos a los largueros.

ARTÍCULO 10.- DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS.

10.1 Protección de las personas en el obrador.

a) Defensas en vacíos y aperturas en obras: En una obra, contarán con defensas y protecciones, los vacíos correspondientes, a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo, las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.

b) Precaución para la circulación en obras:

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios, serán factibles y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente, se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos. Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres clavos, ganchos, a la altura de una persona.

c) Defensa contra instalaciones provisorias que funcionan en obra:

Las instalaciones eléctricas deberán protegerse contra contactos eventuales. Los conductores no deberán entorpecer las circulaciones.

Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

d) Precaución por trabajos sobre techos de una obra:

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos, que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o materiales.

10.2 Precaución a la vía pública y a fincas linderas a una obra.

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar eventuales caídas de materiales a la vía pública y a fincas linderas.

a) A la vía pública:

Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la Línea Municipal o bien retirada de ella hasta tres metros (3,00m.), se colocará entre los tres metros (3,00m.) y los nueve metros (9,00m.) de altura sobre la acera una pantalla con una saliente no menor que dos metros (2,00m.). Esta pantalla, que no afectará los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

b) A predios linderos: Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará una pantalla en las condiciones previstas en el ítem A) que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio privativo contigua al predio lindero.

10.3 Caída de materiales en finca lindera a una obra.

Cuando una finca lindera a una obra, haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la separación limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó. Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

ARTÍCULO 11.- DE LAS EXCAVACIONES Y TERRAPLENES.

11.1 Terraplenamientos.

a) Predios con suelos bajo el nivel oficial.

Los terrenos bajos e inundables deberán ser rellenados por el propietario de acuerdo con el nivel fijado por la Oficina Técnica.

b) Ejecución de terraplenamiento.

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo.

El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero.

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

11.2 Excavaciones.

a) Ejecución del desmonte. Las excavaciones en terrenos altos se efectuarán hasta el nivel fijado por la Oficina de Obras.

b) Excavación que afecte a un predio lindero o a vía pública.

Cuando una excavación afecte a los linderos o a la vía pública deberá preverse apuntalamiento asegurando el terreno en la parte superior. Una excavación no podrá dejar una estructura resistente o cimientos reglamentarios al descubierto; el responsable deberá, a su cargo, asegurar la estabilidad de los muros propios o medianeros.-

11.3 Depósito de tierra y materiales en la vía pública.

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

Cuando se comprueba que sin autorización previas se ha ocupado la acera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en " Aplicación de suspensión en el uso de la firma" o en " Aplicación de la multa"

según corresponda. En los casos de no haber profesionales solamente se girarán las actuaciones al Tribunal Municipal de Faltas.

Si se comprobara que la acera o calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de éstos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones , siempre que dicha tarea quede completada en la jornada.

En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

ARTÍCULO 12.- DE LAS DEMOLICIONES.

12.1 Precauciones generales en las demoliciones.

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. Las demoliciones deben ejecutarse en forma tal que se eviten por todos recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública, fuera del espacio limitado por el cerco provisorio que establece el ARTICULO 10.1 de esta Ordenanza.

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

El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta, todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables. La Dirección de Obras Particulares podrá exigir cualquier medida de precaución aún cuando no estuviera expresamente determinada en esta Ordenanza.

12.2 Demoliciones Peligrosas.

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

12.3 Procedimientos de las demoliciones.

a) Puntales de seguridad:

Cuando son necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos cincuenta centímetros (0,50m.) en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Oficina Técnica, no obstaculice el tránsito y distarán no menos de un metro (1,00m.) del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

a) Demolición de muros medianeros:

Para demoler una pared divisoria, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera nueva, machihembrada en toda la extensión de los locales techados solo de dos metros (2,00m.) de alto en los patios.

c) Aislamiento del polvo en las demoliciones:

Dentro de las zonas I y II no se podrán iniciar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable al polvo. Fuera de estas zonas la Oficina Técnica podrá exigir ese requisito en los casos en que lo considera necesario para evitar las molestias que se originan a la vecindad.

d) Vidriería en demoliciones:

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

e) Derribo de paredes, estructuras y chimeneas:

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

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento, o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo será atado o apuntalado antes de removerse.

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

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

La Oficina Técnica, puede eximir de estas precauciones, en casos en que no se afecte a la producción de las personas y fincas vecinas. Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a cuatro metros (4,00m.). Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga.

f) Riego obligatorio en demoliciones:

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

g) Zanjas y sótanos en demoliciones:

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial, como consecuencia de demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, según lo establecido en "Terraplenamientos". Caso contrario no se entregará el Certificado de Inspección Final.

Conservación de muros divisorios en demoliciones o construcción:

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

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

ARTÍCULO 13.- DE LOS MUROS.

13.1 Generalidades de los muros.

a) Protección de los muros contra la humedad:

En todo muro es obligación colocar una capas aisladora hidrófuga horizontal, para preservarla de la humedad de la tierra y que servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada.

La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba del nivel del suelo, dicha capa se unirá en cada paramento con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.

Cuando a un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre salados o en terreno y solado contiguo exceda de un metro (1,00m.), se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal.

a) Traba de muros:

La traba entre ladrillos, sillería o mampuesto debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas.

La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes, debe hacerse hilada por hilada de modo de conseguir un empotramiento perfecto. La traba de un muro nuevo

con otro existente debe hacerse por lo menos cada seis (6) hiladas y con una penetración no menor que medio largo ladrillo.

c) Anclaje de muros:

Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos, se anclarán a las columnas mediante grapas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí de no más de cincuenta centímetros (0,50m.).

d) Encadenado de muros:

A un muro cuyo cimiento lo constituyen: emparrillados, pilotines, entramados de madera, y no se apoye directamente sobre el suelo, se le atará de un encadenamiento o viga de cintura en su nacimiento. Un muro de sostén que reciba cargas encontradas, tendrá un encadenamiento de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

e) Sostén de los muros durante su construcción:

Un muro durante su construcción, no debe erigirse aisladamente sin sostenes, a más de seis metros (6,00m.) de altura. En todos los casos se colocarán puntales de seguridad, distanciados horizontalmente quince metros (15,00m.), salvo cuando se requiera un mayor apuntalamiento.

f) Pilares y pilastras:

Un pilar y una pilastra serán construidos en albañilería maciza y cuidadosamente ejecutada, con mezcla reforzada de las proporciones que se establecen en los Reglamentos Técnicos.

No se debe efectuar canalizaciones, huecos o recortes en un pilar ni en una pilastra de sostén.

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel y sus apoyos penetrarán veinte centímetros (0,20m.) en los pies derechos de las aberturas.

g) Recalce de muros:

Un recalce se hará después de apuntalar sólidamente el muro.

Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, distarán entre pies derechos, no menos que el espesor del muro a recalzar, estos tramos tendrán un frente no mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50m.) y serán ejecutados con mezcla de cemento Portland de las proporciones establecidas en los Reglamento o Normas Técnicas.

13.2 Muros divisorios.

13.2.1 Material, espesor y rebajes en muros divisorios:

Un muro divisorio entre predios que en cualquier punto encierre partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o en piedra. El espesor de un muro divisorio debe ser de treinta centímetros (0,30m.)

I. Muros de 0,30 de espesor.

a). Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente.

b). Canaletas de no más de cinco centímetros (0,05m.) de profundidad para alojar tubería de agua, gas, electricidad y calefacción.

II. Muros de 0,20 de espesor.

a). Se permitirán solamente cuando sean propios al predio.

13.2.2 Cercas divisorias entre predios:

Pueden construirse en albañilería o madera de cualquier espesor, siempre que:

I. Tenga no más de Un metro con ochenta centímetros (1,80m.) de altura medidos desde el predio más elevado.

II. Tenga ,a distancias no mayores que tres metros (3,00m.), pilares o pilastras que con el muro formen secciones de treinta por treinta centímetros (0,30 x 0,30m.) ó bien otras estructuras de resistencia equivalente.

III. Casos especiales:

1. En las zonas residenciales donde fuera obligatorio el retiro de la fachada para formar jardín al frente, en las partes que limitan las áreas no edificables, la cerca

divisoria debe realizarse igual a la exigida sobre la Línea Municipal, caso contrario podrá realizarse en seto vivo.

2. En la zona de expansión de la Ciudad, los cercos divisorios podrán ser realizados con 4 hilos de alambre tomados a postes de madera duro.

13.2.3 Reparación de muros divisorios:

Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo afecte a un muro divisorio como consecuencia de una obra, debe ser reparado de acuerdo con reglas de arte, inmediatamente después de producido.

13.3 Muros de cerca en el interior de un predio.

Un muro de cerca en el interior de un predio no rebasará de Un metro con ochenta centímetros (1,80m.) de altura medidos desde el suelo o solado más elevado.

13.4 Cálculos de muros.

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más del cincuenta (50%) de su carga admisible.

Un muro contención debe tener durante su ejecución barbacanas a nivel del suelo más bajo, que faciliten el drenaje del agua. En casos de muros con sobrecarga lateral, se debe justificar su espesor mediante un cálculo de resistencia.

13.4.1 Muros existentes.

No se permitirá la sobreelevación en altura de muros existentes, para construir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez a juicio de la Oficina de Obras o cuando no se ajusten en sus dimensiones, cimientos y capa aisladora a las disposiciones de este Reglamento

ARTÍCULO 14.- OBRADOR

Al inicio de una obra y a los efectos de acopiar materiales de construcción para la misma, se podrá erigir un obrador de carácter temporario, con posterioridad a la aprobación Municipal de planos y a la obtención del permiso de inicio de obra.

Para acceder al Certificado Final de Obra de la construcción principal, deberá desmontarse el obrador en su totalidad.

Si se optara por su permanencia, cambiando su destino (siempre y cuando cumpla con las reglamentaciones y exigencias vigentes) deberán presentarse planos de relevamiento.

ARTÍCULO 15.- DE LOS TECHOS.

15.1 Clasificación.

a) Cubierta transitable: se permitirán realizar techos transitable con destino de: balcones, terrazas, expansiones, patios. Deberán poseer un cerramiento perimetral de una altura no menor a noventa centímetros (0,90m). Deberán preverse el uso de materiales aislantes, pendientes y desagotes pluviales necesarios.

b) Cubierta no transitable: deberán construirse con pendiente, de acuerdo a lo indicado en el Art xx, no importando el número de faldones.

15.2 Desagües.

En cualquier tipo de cubierta, las aguas pluviales deberán escurrir libremente hacia el ó los desagües, debiendo evitar su caída a la vía pública, predios linderos o muros divisorios medianeros.

Las tuberías de bajada serán capaces de recibir el agua y conducirla rápidamente sin que rebasen las colectoras.

Las canaletas paralelas a ejes divisorios, deben estar separadas de ésta, a una distancia no inferior a cuarenta centímetros (0,40m.), medidos desde el eje hasta el borde más próximo de la canaleta y el muro con una contrapendiente igual al techo.

15.3 Material de la cubierta de techos

Prohíbese el uso a la vista de las denominadas genéricamente membranas impermeables en cualquiera de sus formas. (Ejemplo: asfálticas, asfalto plásticas, con o sin terminación de aluminio, etc.)

Toda cubierta, sea o no transitable, debe ejecutarse con materiales impermeables. Tales materiales impermeables deberán estar consignados en los planos de cortes.

Prohíbanse en todas las cubiertas de techos las terminaciones brillantes.

La inclinación de las cubiertas en pendiente deben indicarse en los planos en grados sexagesimales.

El cálculo de los porcentajes permitidos de las pendientes deben ser medidos en planta y por cada unidad constructiva independiente, excluidas las de áreas de fondo.

Las cubiertas de los tanques de agua y/o cajas de ascensores deben cumplir la presente normativa y ser computadas en el cálculo porcentual general.

15.4 Pendiente de las cubiertas de techo.

a) Toda cubierta debe observar un mínimo de sesenta por ciento (60%) sobre el total de los techos con una pendiente mínima de veinte grados (20 °) y un máximo de cuarenta y cinco grados (45°).

b) El porcentaje restante del cuarenta por ciento (40%) podrá respetar una pendiente mínima de cero grado (0°) y un máximo de sesenta grados (60°)

c) Para las construcciones ubicadas en el área de fondo, la pendiente mínima de techos permitida será igual a los Cero grados (0°).

En ampliaciones de construcciones existentes aprobadas que no cumplan con la reglamentación de pendientes de techos, solo las superficies ampliadas deberán cumplir con los puntos A, B y C del artículo 3°

En el caso de tratarse de ampliaciones de construcciones existentes aprobadas que cumplen con la reglamentación de pendientes de techos, la superficie total resultantes de la sumatoria de la superficie de ampliación y la superficie existentes, deberá seguir cumpliendo con los *puntos A, B y C del artículo 3°*

15.5 Remates de conductos.

El remate de un conducto debe facilitar su tiraje del conducto y puede ser fijo, rotativo o perfilado de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

15.6 Construcción de chimeneas y conductos, para evacuar humos y gases de combustión.

Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal u otro material aprobado para cada uso.

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente humos y gases de combustión de varios hogares pero sólo en aquellos casos en que el número colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea.

Todo caño de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza. Las chimeneas o conductos deberán tener paredes de ladrillos de quince centímetros (0,15m.) de espesor como mínimo, revestidas en material refractario de no menos de seis centímetros (0,06m.) de espesor.

En caso de ser de hormigón armado, tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de cuatro centímetros (0,04m.). La protección interior también se deberá hacer en ladrillo refractario.

Las chimeneas para hogares y estufas comunes a vivienda, siempre que sean de baja temperatura, pueden ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similares, de paredes que tengan un centímetro (0,01m.) de espesor como mínimo. El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario. La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar resaltos internos

ARTÍCULO 16. DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO.

16.1 Construcciones en el cementerio.

Para la construcción de panteones, monumentos, bóvedas, sepulcros, etc., regirá lo dispuesto en este Reglamento para la edificación en general en cuanto es pertinente. Se rechazarán los planos e impedirán la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuya forma artística no responda a la seriedad ni decoro.

La profundidad máxima que se permitirá en la excavación del terreno en bóvedas y panteones será de tres metros (3,00m.). Los panteones y bóvedas tendrán la altura máxima de cuatro metros (4,00m.) pudiendo sobreelevarse solamente motivos alegóricos decorativos.

Pueden sólo permitirse cornisas sobreelevadas dos metros cincuenta centímetros (2,50m.) sobre el nivel de vereda. Los frentes se revocarán con materiales adecuados y colores en ambiente con el lugar, previamente se solicitará autorización Municipal.

El adquirente de terrenos para bóvedas o panteón está obligado a presentar los planos dentro de los sesenta días de acordado el terreno y a comenzar la obra dentro de los treinta días de aprobados los planos. De no comenzar la obra quedará caducada la concesión otorgada.

Las veredas perimetrales de bóvedas, panteones, etc., sobre sepulturas quedan eximidas de la presentación de planos y demás trámites, debiendo solicitar autorización y abonar los derechos que correspondan.

Las alturas de las lápidas sobre nivel de vereda será de cuarenta centímetros (0,40m.) debiendo encuadrarse con mampostería la sepultura de una ancho de setenta centímetros (0,70m.) por un largo de dos metros (2,00m.) . Las cruces monumentos podrán sobreelevarse hasta la altura de un metro con veinte centímetros (1,20m.).

ARTÍCULO 17. DE LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.

17.1 Conservación de edificios.

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación de revoques y pinturas.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado. La infracción a este ARTÍCULO se aplicará según la Ordenanza Impositiva, sin perjuicio de hacer ejecutar las obras por vía administrativa y a costo del propietario.

17.2 Edificios en peligro de derrumbe.

Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe se notificará al propietario en su defecto al inquilino de los trabajos que deberán realizar y el plazo de la ejecución de no efectuarse los mismos se procederá a la clausura del edificio y la Municipalidad hará ejecutar los trabajos necesarios a fin de evitar peligros.

El costo de estos trabajos además de la multa que se fije deberá ser abonados por el propietario antes de la habilitación de la propiedad, previa inspección de la Oficina Técnica.

ARTÍCULO 18. INSTALACIONES, ESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO

18.1 Estructuras .Generalidades.

a)- Normas de Aplicación:

Serán de aplicación las normas CIRSOC para estructuras de acero, hormigón armado y madera, y la norma INPRES CIRSOC 103 a los efectos de la consideración de acción sísmica.

b)- Ensayos:

Cuando la Dirección de Obras Particulares lo considere necesario y conveniente, podrá solicitar la realización de ensayos y estudios técnicos de estructuras o suelos de fundación.

c)- Límite de las Estructuras:

La estructura resistente de un edificio debe proyectarse dentro de los límites del predio. Con excepción de los cuerpos cerrados, salientes o balcones, de acuerdo a las exigencias enunciadas en el presente Código.

d)- Uso de Estructuras Existentes:

Una estructura existente, construida según normas vigentes al momento de su ejecución, puede ser usada si verifica en todas sus partes con valores admisibles la resistencia al nuevo estado de solicitaciones.

18.2 Instalaciones Generalidades

El profesional responsable, deberá incluir en todo tipo de proyecto el detalle de la instalación cloacal adoptada, su conexión a red si la hubiera o detalle de método de tratamiento y deposición final.

En el caso de las demás instalaciones, deberá especificarse secciones de canerías conductores, ubicación de medidores, medidas de protección y seguridad y demás detalles propios de cada instalación, y de la envergadura del emprendimiento, firmado por el profesional responsable. Deberá detallarse también la forma de obtención de agua potable y el lugar de almacenamiento en tanque de reserva reglamentario. Distancia mínima de pozo absorbente a Línea Medianera: 1,50 mts.

Distancia mínima de Tanque de Reserva a Línea Medianera: 0,60 mts.

Cuando el proyecto se refiera a más de una unidad funcional, o se emplace en terreno en pendiente, la Unidad Técnica de Gestión del Departamento de Gestión Ambiental, efectuará todos los pedidos y consideraciones que estime necesario para evaluar el impacto que pudieran provocar las instalaciones y/o las construcciones.

18.2.1 Tanques de reserva de agua domiciliaria

En ningún caso se podrán alimentar sanitarios, tomas para riego, lavado de patios y vereda, etc, directamente de la red de distribución de agua potable.

En ningún caso se podrán conectar bombas directamente a la red de distribución de agua potable

Todo artefacto sanitario y toma para consumo de agua potable será alimentado por un tanque de reserva.

La capacidad de reserva exigida puede ser almacenada en un tanque elevado o prevista con la instalación de una cisterna de almacenamiento y un tanque elevado alimentado por bombeo.

Los tanques y cisternas de almacenamiento de agua serán de materiales adecuados y que en ningún caso puedan alterar las condiciones de potabilidad.

Las cisternas de almacenamiento se instalarán separadas 0,45 m, como mínimo de muros divisorios siempre y cuando el nivel de entrada de agua no supere los 2,50 m. Caso contrario deberán instalarse de acuerdo a lo reglamentado para tanques elevados.

Los tanques elevados se instalarán a no menos de 0,60 m del eje de muros medianeros.

Las cisternas y tanques de reserva estarán perfectamente cerrados en especial las cisternas bajo nivel para evitar la posibilidad de filtraciones del exterior que alteren la calidad del agua.

En caso de instalaciones con cisternas de almacenamiento, bombeo y tanque elevado la capacidad es la suma de las capacidades de la cisterna y tanque elevado.

El tanque elevado tendrá un volumen no menor de 1/3 de la reserva total diaria (RTD).

La parte superior del tanque no excederá la altura máxima establecida en el Código de Edificación.

El tanque de bombeo (cisterna) tendrá un volumen no menor de 1/5 de la reserva total diaria (RTD)

No pueden conectarse a las cañerías de llegada de agua potable a tanques y cisternas, derivaciones provenientes de agua de pozo u otra instalación, o sea la alimentación será directa y única de la red de distribución de agua potable.

Calculo de la reserva total diaria (RTD)

Alimentación directa a tanque de reserva

Vivienda completa (Baño principal, baño de servicio, pileta de cocina, pileta de lavar, pileta lavacopas)

850 litros

Otros usos (Locales comerciales, oficinas, depósitos)

Baño o inodoro: 350 litros

Mingitorios: 250 litros

Lavatorio o pileta: 150 litros

Vivienda con más locales sanitarios que los mencionados para vivienda completa 850 litros más 50 % de los artefactos o locales que exceden a la vivienda completa (Los valores a usar son los indicados para otros usos)

Alimentación indirecta a tanque de reserva (bombeo)

Vivienda completa (Baño principal, baño de servicio, pileta de cocina, pileta de lavar, pileta lavacopas)

650 litros

Otros usos (Locales comerciales, oficinas, depósitos)

Baño o inodoro: 250 litros

Mingitorios: 150 litros

Lavatorio o pileta: 100 litros

Vivienda con más locales sanitarios que los mencionados para vivienda completa 600 litros más 50 % de los artefactos o locales que exceden a la vivienda completa (Los valores a usar son los indicados para otros usos)

En caso de proyectarse solamente una cisterna presurizada sin tanque elevado, se deberá presentar las especificaciones técnicas del sistema adoptado el cual será evaluado por la Dirección de Obras particulares

18.3 Actualizaciones

La Comisión Permanente del Código de Edificación deberá arbitrar los medios necesarios, conjuntamente con las Instituciones, Entes u Organismos que

correspondieren, para efectuar los estudios pertinentes que habrán de ser aprobados por el Concejo Deliberante local y anexados al texto del presente Código, de acuerdo al siguiente listado:

- * Prevención contra incendios.
- * Estacionamiento.
- * Insonorización.
- * Barreras arquitectónicas para distintos grados de incapacidad física.
- * Instalaciones eléctricas.
- * Instalaciones termomecánicas.
- * Instalaciones mecánicas.
- * Instalaciones sanitarias.
- * Instalaciones especiales.
- * Estructuras.
- * Seguridad industrial.
- * Cualquier otro tema y/o aspecto no tratado en el texto del presente Código que no hubiere sido abordado o que requiriese asesoramiento técnico externo de alta especificidad.

ARTÍCULO 19.- INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS A LAS NORMAS EMANADAS DEL PRESENTE CÓDIGO

19.1. OBRAS EN CONTRAVENCION

19.1.1. Inspecciones no solicitadas:

Cuando no se soliciten las inspecciones indicadas y se comprueba que los trabajos se han realizado en condiciones reglamentarias, el inspector dejará las constancias del caso en el expediente, despachando de oficio los comprobantes sin perjuicio de aplicarse en cada caso las multas correspondientes.

19.1.2 Inspección de Trabajos en Contravención:

El Departamento Técnico suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatare la orden de suspensión se solicitará la cooperación de la fuerza pública.

19.1.3 Demolición de Obras en Contravención. Trabajos de emergencia:

El Departamento Técnico, intimará en forma al propietario, profesional o empresa responsable, dentro de los plazos que fije, la demolición de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados.

Si al vencimiento de los plazos establecidos no se cumpliera lo ordenado, el Departamento Técnico podrá disponer la ejecución de los trabajos por Administración y a costa del propietario.

19.1.4 Plazo para realizar las inspecciones:

Las inspecciones parciales serán efectuadas dentro de las treinta y seis (36) horas de solicitadas.

19.1.5 Derechos de Inspecciones:

Toda construcción abonará en concepto de derechos de inspección la suma que establezca la Ordenanza Impositiva por cada una de las Inspecciones Parciales fijadas en el Código de Edificación. La cantidad de dichas Inspecciones Parciales se fijará de acuerdo con el tipo de edificación a realizar y se abonará conjuntamente con el

pago de los derechos municipales de construcción que fije la Ordenanza Impositiva correspondiente.

19.2 DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

CONCEPTO DE LAS PENALIDADES - Generalidades

19.2.1. La aplicación de las penalidades que establece esta Ordenanza no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades que la motivaron.

19.2.2. Clases de Penalidades:

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a- Apercibimiento
- b- Multa
- c- Suspensión en el uso de la firma
- d- Inhabilitación en el uso de la firma
- e- Suspensión de funcionamiento de instalaciones
- f- Clausura

Una vez aplicada una penalidad no podrá ser convertida en otra.

19.3. OBRAS SIN PERMISO

La oficina Técnica Municipal ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso. Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse el permiso de construcción y continuarse la obra siempre que en ella no se haya infringido las disposiciones técnicas, las Ordenanzas y los reglamentos en vigor.

19.3.1 Penalidades por obras sin Permiso:

Al Propietario: Los derechos de multa que correspondan de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Impositiva, dicha multa se aplicará en todos los casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada toda o parcialmente sin permiso municipal, aún cuando dicha comprobación se realice una vez terminada la obra.

El propietario de una obra ejecutada sin permiso total o parcial, aún cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar a la Oficina Técnica Municipal el respectivo expediente de obra con todas las formalidades que este reglamento especifica para la solicitud del permiso de construcción, en este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el archivo y obtener el pago de impuestos, derechos y multas que correspondieran.

A la Empresa Constructora: Se le aplicará conjuntamente multa si no ha iniciado el expediente de construcción. También corresponderán multas si no tiene permiso de construcción en la obra y por cada inspección final no solicitada.

19.4. DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION

Cuando en una obra determinada ejecutada sin permiso, se comprueba que la misma ha sido ejecutada fuera de la Línea Municipal, o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en esta Ordenanza, se intimará al propietario para que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de notificado, dé comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del plazo fijado por la Inspección.

El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que estas medidas puedan ocasionar.

19.4.1. Incumplimiento de Demolición de Obras en Contravención:

Cuando los trabajos de demolición no se hubieren efectuado en el plazo fijado por la Inspección, se podrá disponer que se ejecute por Administración y a costa del propietario. En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones:

v Pago de multa al propietario

v Suspensión por un año al constructor, se se ha suspendido la obra pero no realizado la demolición o mejora indicada. Si no ha realizado la demolición o mejoras intimadas prosiguiendo la obra, suspensión por dos (2) años.

19.5. GRADACION DE PENALIDADES POR DETERMINADAS FALTAS

19.5.1. Aplicación de Apercibimiento:

Corresponde apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados
- b) No dar el aviso de comienzo de la obra
- c) Solicitar inspección de trabajos no realizados
- d) Incumplimiento a disposiciones de presencia del personal en obra
- e) Por inexactitudes o datos falsos en la documentación técnica
- f) Por incumplimiento de inscripción en los registros municipales

El Apercibimiento se aplicará una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados en una misma obra.

19.5.2. Aplicación de Multa:

- a) Inexactitud o datos falsos en la documentación cuando se procura de esta manera evitar disminuir el monto de los respectivos derechos de edificación
 - b) En todos los casos en que, actuando como Director Técnico no haya controlado debidamente la actuación del Constructor, en caso de que se haga pasible de penalidades
 - c) Ejecutar obras sin permiso, ya sean: nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas
 - d) No cumplimentar una intimación en el plazo estipulado
 - e) No solicitar en su oportunidad cada inspección de obra
 - f) Impedir a los Inspectores, en ejercicio de sus funciones, el acceso al predio
 - g) No construir y/o reparar cercas y veredas
 - h) No cumplir lo establecido en vallas provisorias
 - i) Ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción
- Se aplicará una multa como sanción cuando se hayan excedido los términos de lo establecido en “Aplicación de Apercibimiento”.

Las multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días de notificado el infractor. Las faltas de pagos, inhabilitan al propietario, profesional, constructor, a efectuar trámites en la Municipalidad, sin perjuicio de gestionar su cobro por vía judicial, siendo los gastos por cuenta exclusiva del infractor.

19.5.3. Aplicación de suspensión en el uso de la firma:

Corresponde suspensión en el uso de la firma:

- a) Por efectuar obras, más de una vez, sin tener permiso o no dar el aviso correspondiente: 3 meses a 1 año

- b) Por presentar para su aprobación, planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes: 6 meses a 1 año
- c) Por ocupar la acera o calzada con materiales y/o maquinarias para la construcción por tercera vez y en una misma obra: 6 meses a 1 año
- d) Por no acatar órdenes escritas de paralización de trabajos: 6 meses a 2 años
- e) Por ejecutar obras en contravención: 1 año a 2 años
- f) Cuando se compruebe prestación de firma: 1 año a 3 años
- g) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene: 6 meses a 6 años
- h) Por ejecutar estructuras resistentes sin permiso o no ajustada al Código de Edificación o al Reglamento Técnico correspondiente: 1 año a 4 años
- i) Por deficiencias de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra: 1 año a 5 años
- j) Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 2 años a 5 años
- k) Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Dirección de otro organismo competente: 2 años a 10 años
- l) Cuando un profesional sea suspendido por 5º vez en el término de diez (10) años. El término de diez (10) años comienza con la fecha de aplicación de la primera suspensión. La fecha de aplicación de la primera suspensión posterior a la establecida en este inciso será la del comienzo de un nuevo período de diez (10) años.

Para este inciso, corresponde la sumatoria del tiempo de suspensión que le corresponde por la contravención cometida y los tiempos de las cuatro (4) suspensiones anteriores.

La suspensión de la firma significará al profesional y a la Empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas, o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

19.5.4. Aplicación de Clausura:

Corresponde la clausura:

- a) Cuando se compruebe un uso ilegal de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes
- b) En caso de incumplimiento de una orden escrita de poseer “permiso de uso”

19.5.5. Inhabilitación en el uso de la Firma:

El Departamento Técnico puede disponer que un Profesional o Empresa quede inhabilitado en el uso de la firma cuando no acate, dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación formulada en obra.

La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

19.6. REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS

Las penalidades que establece esta reglamentación serán aplicadas por el Jefe de la Sección Obras Públicas previo informe por escrito de la inspección debidamente documentada.

Todas las infracciones multadas se registrarán en un libro registro de infracciones en que deberán constar:

- a) Nombre del profesional
- b) Nombre del Constructor
- c) Número de Inscripción en el Registro Municipal
- d) Penalidad aplicada
- e) Motivos
- f) Número de Expediente de Construcción
- g) Cumplimiento o incumplimiento de la sanción

ARTÍCULO 20. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CONSTRUCCIONES DESTINADAS A LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICAS

La Comisión Permanente del Código de Edificación realizará los estudios necesarios para optimizar el actual Reglamento Turístico y compatibilizarlo con las exigencias del presente Código de Edificación.-