

ORDENANZA Nº 1581/1995. Código de Edificación de la Ciudad de Santa Rosa.

INDICE

1. INTRODUCCION

1.1. Generalidades

1.1.1. Título

1.1.2. Alcances

1.1.3. Estructuras del Código

1.1.4. Objetivos

1.1.5. Normas Referenciales Complementarias

1.1.6. Obligaciones prestatarias de Servicios Públicos

1.1.7. Reglamentación del Código de Edificación

1.1.8. Comisión del Código de Edificación

2. ADMINISTRACION

2.1 Tramitaciones

2.1.1 Permiso o Aviso de Obra

2.1.2 Tramitación del permiso de Obra

2.1.3. Tramitación del Aviso de Obra

2.1.4. Documentación necesaria para el trámite

2.1.5. Derechos de Construcción

2.1.6. Desistimiento de Obra

2.1.7. Obras Paralizadas

2.1.8. Reanudación de obras paralizadas

2.1.9. Final de Obra

2.1.10. Validez del permiso de obra

2.1.11. Validez del aviso de obra

2.2. PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

2.1.12. Obligaciones y responsabilidades

2.1.13. Domicilio

2.1.14. Alcance de títulos

2.1.15. Representante Técnico de Empresa

2.1.16. Cambios de profesionales

2.3. POLICIA DE OBRA

2.3.1. Atribuciones Municipales

2.3.2. Inspección de obra

2.3.3. Documentación de obra

2.3.4. Presencia del profesional de obra

2.4. SANCIONES

2.4.1. Concepto

2.4.2. Clases de sanciones

2.4.3. Accesorios de sanciones

2.4.4. Suspensión e inhabilitación en el uso de la firma

2.4.5. Demolición de obras en construcción

3. PROYECTO DE OBRAS

3.1.1. Línea

3.1.2. Nivel

3.2. CERCOS Y VEREDAS

3.2.1. Cercos

3.2.2. Veredas

3.2.3. Tipos de solados

3.2.4. Rebaje de cordón

3.2.5. Veredas deterioradas por trabajos públicos

3.2.6. Rampas para discapacitados

3.3 ARQUITECTURA EXTERIOR

3.3.1 Tratamiento de muros exteriores

3.3.2 Saliente de fachadas

3.3.3 Marquesinas

3.3.4 Toldos

3.3.5 Obligaciones en Microcentro

3.3.6 Letreros Luminosos y Anuncios

3.4 LOCALES

3.4.1 Clasificación de locales

3.4.2 Clases de locales

3.4.3 Definiciones sobre dimensiones de locales

3.4.4 Dimensiones mínima de locales

3.4.5 Iluminación y ventilación natural de los locales

3.4.6 Iluminación y ventilación natural

3.4.7 Ventilación natural por conducto

3.4.8 Iluminación y ventilación artificial de los locales

3.4.9 Patios

3.5 CIRCULACIONES

3.5.1. Tipos de circulaciones

3.5.2. Dimensionamiento de circulaciones

3.5.3. Circulaciones en edificios uso público

3.5.4. Circulaciones en edificios de viviendas

3.5.5. MEDIOS DE SALIDA

3.6.1. Generalidades

3.6.2. Número de ocupantes

3.6.3. Dimensionamiento de los medios de salida

3.6.4. Situación de los medios exigidos de salida

3.7. REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS

3.7.1. Subdivisión de locales

3.7.2. Edificios existentes fuera de Línea Municipal

3.8 AFECTACION A LINDEROS

3.8.1. Vistas a predios linderos

3.8.2. Vanos en muros divisorios

3.8.3. Instalaciones que efectúen a linderos

3.9. PROTECCION CONTRA INCENDIO

3.9.1. Generalidades

3.9.2. Objetivos

3.9.3. Criterios de aplicación

3.9.4. Definiciones

3.9.5. Clasificación de los materiales según su combustión

3.9.6. Riesgo de incendios

3.9.7. Resistencia al fuego

3.9.8. Cuadro de protección contra incendio

3.9.9. Condiciones de situación

3.9.10. Condiciones de construcción

3.9.11. Condiciones de extinción

3.9.12. Obras en material incombustible

3.9.13. Depósito de inflamable

4. EJECUCION DE OBRA

4.1 Implementos transitorios

4.1.1 Cercos provisorios de obra

4.1.2 Veredas de obra

4.1.3 Andamios

4.1.4 Bandejas de protección

4.1.5 Lienzos de protección

4.1.6 Cartel de obra

4.1.7 Estacionamiento frente a las obras

4.2. DEMOLICIONES

4.2.1. Prohibición de demoler

4.2.2. Permiso de demoler

4.2.3. Medidas de protección

4.2.4. Procedimiento

4.3. MOVIMIENTOS DE TIERRA

4.3.1. Generalidades

4.3.2. Terraplenamiento

4.3.3. Desmonte

4.3.4. Excavaciones

4.4 CIMENTACION

4.4.1 Generalidades

4.4.2 Estudio del suelo

4.5 ESTRUCTURAS RESISTENTES

4.5.1. Generalidades

4.5.2. Materiales de Estructura

4.5.3. Cálculo de las estructura

4.6 MUROS

4.6.1 Generalidades

4.6.2 Muros de materiales no cerámicos

4.6.3 Muros divisorios

4.6.4 Espesor de muros

4.6.5 Uso de muros existentes

4.7 REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

4.7.1 Revoques

4.7.2 Revestimientos

4.8 CONTRAPISOS Y SOLADOS

4.8.1. Contrapisos

4.8.2. Solados

4.9 TECHOS

4.9.1. Tipos de techos

4.9.2. Características de los techos

5.1 PROYECTO DE LAS INSTALACIONES

5.1.1. Generalidades

5.2 SERVICIOS SANITARIOS

5.2.1. Servicio Sanitario mínimo

5.2.2. Dimensionamiento de los Servicios mínimo

5.2.3. Baños para discapacitados

5.2.4. Independencia de los locales sanitarios

5.2.5. Zonas que carecen de redes

5.3 INSTALACIONES SANITARIAS

5.3.1. Tanque de bombeo y reserva

5.3.2. Desagües

5.3.3. Perforación para capacitación de agua

5.3.4. Cámaras sépticas

5.3.5. Pozos negros

5.3.6. Tanque de agua contra incendio

5.4 INSTALACIONES TERMICAS

5.4.1. Ejecución de hogares

5.4.2. Chimeneas

5.5 CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO

5.5.1. Generalidades

5.6 INSTALACIONES DE PARARRAYOS

5.6.1. Generalidades

5.7 INSTALACIONES PARA RESIDUOS DOMICILIARIOS

5.7.1 Forma de evacuación de residuos

5.7.2 Evacuación de residuos en edificio de altura

5.8 LOCALES DESTINADOS A INSTALACIONES

5.8.1. Local para instalaciones térmicas

5.8.2. Local para cocina

5.8.3. Local para secadero

5.8.4. Local para medidores de electricidad

5.8.5. Local para medidores de gas

5.8.6. Vivienda encargado del edificio

5.9 UTILIZACION DE PREDIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS

5.9.1 Señalización

5.9.2 Dispositivos para Servicios Públicos

6.1 GALERIA COMERCIAL

6.1.1. Concepto

6.1.2. Dimensiones

6.1.3. Entrepiso

6.1.4. Iluminación y ventilación

6.1.5. Servicios Sanitarios

6.2 ACTIVIDADES DEPORTIVAS

6.2.1. Concepto

6.2.2. Condiciones para no generar molestias

6.2.3. Cercos perimetrales

6.2.4. Deportes en locales cerrados

6.2.5. Iluminación artificial

6.2.6. Servicios Sanitarios

6.2.7. Instalaciones a cielo abierto

6.2.8. Instalaciones anexas

6.2.9. Protección contra incendios

6.2.10. Usos compatibles

6.2.11. Horarios de actividades

6.2.12. Horarios según ubicación

6.3 LOCALES BAILABLES

6.3.1. Concepto

6.3.2. Características constructivas

6.3.3. Instalaciones eléctricas

6.3.4. Número de ocupantes

6.3.5. Medios de salida

6.4 COMERCIOS QUE SIRVEN O EXPENDEN COMIDA

6.4.1. Concepto

6.4.2. Características de los locales

6.4.3. Servicios Sanitarios

6.5 SERVICIOS AL AUTOMOTOR

6.5.1. Concepto

6.5.2. Clasificación

6.5.3. Dimensiones

6.5.4. Restricciones

6.5.5. Industrias con viviendas

6.6 VELATORIOS

6.6.1 Concepto

6.6.2 Dependencias mínimas

6.6.3 Entradas de personas y vehículos

6.6.4 Dimensiones de los locales

6.6.5 Características constructivas

6.6.6 Servicios Sanitarios

6.7 CEMENTERIO

6.7.1 Alcance del Código

6.7.2 intervención de un profesional

6.7.3 Permiso de obra

1.1. GENERALIDADES:

1.1.1. TITULO

La presente norma será oficialmente denominada como Código de Edificación.

1.1.2. ALCANCES

El Código de Edificación será de aplicación en todo el ámbito de la Municipalidad de Santa Rosa, y regirá para todas las cuestiones referidas a:

- Construcción, demolición, modificación, mantenimiento e inspección de edificios, estructuras e instalaciones o de partes de ellos;
- Mantenimiento e inspección de predios;
- Construcción, reparación y mantenimiento de veredas, y de cualquier construcción o instalación que se ubique en ellas.

ARTÍCULO 1.1.2. MODIFICADO POR LA ORDENANZA Nº 6445/2020, QUEDANDO REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA

1.1.2. ALCANCES

El Código de Edificación será de aplicación en todo el ámbito de la Municipalidad de Santa Rosa, y regirá para todas las cuestiones referidas a:

- Aprobación de proyectos, regularización de edificaciones públicas y privadas;
- Construcción, demolición, modificación, mantenimiento e inspección de edificios, estructuras e instalaciones, o parte de ellos;
- Expedición de Certificados referidos a edificios y construcciones;
- Mantenimiento e inspección de predios;
- Construcción, reparación y mantenimiento de veredas, y de cualquier construcción o instalación que se ubique en ellas;
- Instalaciones transitorias que se ubiquen en aceras, calzadas y otros espacios públicos.

1.1.3. ESTRUCTURA DEL CODIGO

El presente Código se encuentra estructurado según el criterio que a continuación de detalla:

- EL CODIGO se divide en SECCIONES
- Cada SECCION se divide en CAPITULOS
- Cada CAPITULO se divide en ARTICULOS
- Cada ARTICULO se divide en ITEMS.

1.1.4. OBJETIVOS

El contenido del presente Código está basado en los siguientes objetivos Ambientales:

Permitir un uso racional de la energía, el respeto por las condiciones naturales, y el respeto y valorización de la vegetación.

Funcionales:

Lograr una correcta relación entre las diversas funciones que alberga un edificio.

Urbanísticos:

Buscar la armonización de cada edificio con los que lo rodean, con su barrio y con la ciudad toda.

De habitabilidad:

Asegurar iluminación y ventilación natural de los edificios y que los locales posean dimensiones acordes a sus funciones.

Estéticos:

Conseguir que la arquitectura exterior e interior de las edificaciones posean valores estéticos que la hagan agradable y confortable.

Estructurales:

Lograr la seguridad y estabilidad estructurales de las funciones que alberga un edificio.

Igualitarios:

Permitir el uso y goce de los espacios y edificios por parte de todos los habitantes, cualquiera sea su condición física.

De convivencia:

Evitar que entre los habitantes se generen conflictos motivados por cuestiones relacionadas con los alcances de este Código.

ARTÍCULO 1.1.4 MODIFICADO POR LA ORDENANZA Nº 6445/2020, QUEDANDO REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA

1.1.4. OBJETIVOS

El contenido del presente Código está basado en los siguientes objetivos:

Ambientales:

Permitir un uso racional de la energía, el respeto por las condiciones naturales, y el respeto y valorización de la vegetación.

Funcionales:

Lograr una correcta relación entre las diversas funciones que alberga un edificio.

Urbanísticos:

Buscar la armonización de cada edificio con los que lo rodean, con su barrio y con la ciudad toda.

De habitabilidad:

Asegurar iluminación y ventilación natural de los edificios y que los locales posean dimensiones acordes a sus funciones.

Estéticos:

Conseguir que la arquitectura exterior e interior de las edificaciones posean valores estéticos que la hagan agradable y confortable.

Estructurales:

Lograr la seguridad y estabilidad estructural de las edificaciones;

Igualitarios:

Permitir el uso y goce de los espacios y edificios por parte de todos los habitantes, cualquiera sea su condición física;

De convivencia:

Evitar que entre los habitantes se generen conflictos motivados por cuestiones relacionados con los alcances de este Código.

Del Carácter de estas Normas:

Estas normas apuntan, fundamentalmente, a definir los marcos de referencia generales a que deberá ajustarse la

iniciativa individual; en consecuencia las mismas tendrán un carácter eminentemente orientador y de ninguna manera perderán flexibilidad que toda norma de edificación y urbanística requiere, a la luz de nuevos conceptos o pautas provenientes de los niveles Nacional, Municipal, privado o nuevas tendencias constructivas y urbanísticas.

Los criterios de flexibilidad aludidos serán debidamente fundados y bajo la única responsabilidad de la autoridad de aplicación, y estarán basados en los siguiente aspectos: Limitaciones que le impongan al proyecto hechos existentes, escasas dimensiones de los lotes, dimensiones o proporciones de los amanzanamientos,

discrepancias mínimas con las dimensiones previstas, particular topografía u orientación del sitio, resguardo de valores patrimoniales, arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, superficies y dimensiones de locales, iluminación y ventilación, entre otros, aportes del proyecto o la actividad a la calidad urbana, valores intrínsecos del proyecto, antecedentes obrantes en los Expedientes municipales, entre otros.

1.1.5. NORMAS REFERENCIALES COMPLEMENTARIAS

1. Instalaciones y servicios:

Para el proyecto, ejecución e inspección de las obras relacionadas con instalaciones y servicios específicos, no reglamentados en forma explícita por este Código, se consideran como complementarias del presente y como normas referenciales de consulta, los reglamentos de las empresas u organismos, públicos o privados, prestadores de servicios, o de los entes nacionales o provinciales reguladores de los mismos, o publicaciones de entidades profesionales y técnicas de reconocidos prestigio.

A tal efecto, se enumeran a continuación las normas referenciales complementarias a tener en cuenta para cada uno de ellos:

- Normas para redes internas y obras complementarias en nucleamientos habitacionales, editados por la empresa Obras Sanitarias de la Nación en 1987.
- Reglamentos para las instalaciones sanitarias internas y perforaciones, editado por la empresa Obras Sanitarias de la Nación en 1987.
- Normas y gráficos de instalaciones sanitarias domiciliarias e industriales, editados por la empresa Obras Sanitarias de la Nación en 1988.-
- Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles, editado por la Asociación Electrotécnica Argentina en 1992.
- Reglamentaciones eléctricas domiciliarias, editado por la Asociación Electrotécnica Argentina.
- Distancias admisibles en líneas aéreas de transmisión de energía eléctrica. Anexo III a la Especificación Técnica GC-IE-T-1, editado por Agua y Energía Eléctrica de la Nación en 1972.
- Disposiciones sobre el tablero para la protección de la alimentación y para la medición, editado por la Cooperativa Popular de Electricidad, Obras y Otros Servicios Públicos de Santa Rosa Ltda.
- Reglamentación para la derivación a usuarios, editados por la Cooperativa Popular de Electricidad, Obras y Otros Servicios Públicos de Santa Rosa Ltda.
- Disposiciones y normas mínimas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de gas, editado por la empresa Gas del Estado en 1984.
- Disposiciones, normas y recomendaciones para uso de gas natural en instalaciones industriales, editado por Gas del Estado en 1989.
- Reglamentación para estaciones de servicio de gas natural comprimido, editado por la empresa Gas del Estado.

- Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, y su Decreto Reglamentario 351/79, Capítulo 18 y Anexo VII Protección contra Incendio .

- Publicaciones editadas por la superintendencia de Bomberos de la Policía Federal Argentina.

- Resolución 1069/91 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social sobre Salud y Seguridad en la Construcción.

2. Estructuras resistentes:

Para el Proyecto, ejecución e inspección de las obras referidas a estructuras resistentes, las normas referenciales a tener en cuenta serán los reglamentos dictados por el CIRSOC Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles, pertenecientes al INTI Instituto Nacional de Tecnología Industrial, según el siguiente detalle:

- Reglamento CIRSOC 101. Cargas y sobrecargas para el cálculo de estructuras de edificios.

- Reglamento CIRSOC 102. Acción del viento.

- Reglamento CIRSOC 201. Hormigón Armado.

- Reglamento CIRSOC 301. Estructura de acero.

- Reglamento CIRSOC 303. Ejemplos en estructuras de acero.

- Reglamento CIRSOC 601. -Anteproyecto-. Proyecto, cálculo y ejecución de estructuras de maderas.

3. Otras normas:

Para todas las cuestiones relacionadas con el proyecto, ejecución e inspección de obras, edificios y predios, que no se encuentren explícitamente reglamentadas por el presente Código, se utilizará como normas de consulta el Código de la Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, en todos aquellos aspectos que no se contradigan ni superpongan con lo reglamentado por el presente Código.

4. Actualización:

Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a actualizar o reemplazar el presente listado de Normas Referenciales Complementarias, en función de otras reglamentaciones que surgieran de organismos, instituciones o entes reconocidos, o por nuevas normas que dictarán en el futuro las empresas prestadoras de servicios públicos dentro de la jurisdicción de la Municipalidad de Santa Rosa.

1-1.6. OBLIGACIONES DE LOS PRESTATARIOS DE SERVICIOS PUBLICOS

Todas las entidades, organismos o empresas, públicas o privadas, prestatarias, dentro del ámbito de jurisdicción de la Municipalidad de Santa Rosa, de los servicios públicos de agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, televisión por cable, y todo otro servicio público que pudiera crearse en el futuro, quedan obligadas a lo siguiente:

a- Coordinar permanentemente sus reglamentos, exigencias y acciones con la Municipalidad;

b- Dictar sus reglamentaciones para el proyecto, ejecución e inspección de instalaciones en predios, edificios y veredas públicas, sin superposiciones ni contradicciones con el presente Código ni con otras normas que se dicten en su consecuencia;

c- Comunicar a la Municipalidad cada vez que realicen modificaciones a los reglamentos y procedimientos.

d- Solicitar autorización a la Municipalidad para la realización de trabajos en la vía pública, y sobre los cercos y fachadas de los edificios y predios.

e- Reparar a su costa y cargo todas las roturas que efectuen en pavimentos, veredas, fachadas y cercos.

1.1.7. REGLAMENTACION DEL CODIGO DE EDIFICACION

El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado a reglamentar el presente Código, estableciendo los detalles técnicos, procedimientos y normas complementarias que permitan una mejor y más perfecta aplicación y comprensión del mismo.

1.1.8. COMISION DEL CODIGO DE EDIFICACION

Créase la Comisión del Código de Edificación, la que tendrá las siguientes funciones:

- Proponer modificaciones al Código y a las normas que se dicten en su consecuencia;
- Estudiar y resolver todos los casos que no se encuentren contemplados en este Código y su reglamentación;
- Revisar, actualizar y ampliar permanentemente el listado de Normas Referenciales Complementarias;
- Analizar y autorizar el uso de nuevos materiales o tecnología no contemplados por este Código.

La composición de la Comisión del Código de Edificación será determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal pudiendo dar participación en la misma a entidades comunitarias y profesionales relacionadas con el tema.

2.1. TRAMITACIONES :

2.1.1. PERMISO O AVISO DE OBRA

1. Permiso de obra:

Se deberá solicitar Permiso de Obra cuando se realicen las siguientes tareas:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar los ya construidos.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal
- Cambiar o modificar estructuras de techos.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
- Instalar carteles, aparatos proyectores, anuncios simples o anuncios luminosos que requieran estructura y/o que por sus dimensiones y aspecto afecten la estética.
- Instalar marquesinas sobre las veredas, en el frente de una propiedad.
- Construir en el Cementerio nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.

Todas estas tareas requieren la intervención de un profesional matriculado en el Consejo Profesional de Ingeniería

y Arquitectura de la Provincia de la Pampa.

2. Aviso de obra:

Se deberá dar Aviso de Obra cuando se realicen las siguientes tareas:

- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Cercar el frente.
- Ejecutar aceras y refaccionar cordones.
- Refaccionar, revocar , pintar o limpiar fachadas cuando se requieran estructuras de ejecución.
- Instalar toldos sobre las veredas, en el frente de una propiedad.

Estas tareas no requerirán de la intervención de profesionales quedando bajo la responsabilidad de su propietario.

2.1.2. TRAMITACION DEL PERMISO DE OBRA

Previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código, que requiera Permiso de Obra, deberá efectuarse la correspondiente tramitación ante la Municipalidad, no pudiendo dar inicio a los trabajos hasta tanto no se haya finalizado el trámite, abonado los Derechos Municipales que en cada caso correspondan y aprobado el Plano de Obra.

ARTÍCULO 2.1.2. MODIFICADO POR LA ORDENANZA Nº 6445/2020, QUEDANDO REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA

2.1.2. TRAMITACIONES DEL PERMISO DE OBRA

Previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código, que requiera Permiso de Obra, deberá efectuarse la correspondiente tramitación ante la Municipalidad con:

- Planos debidamente intervenidos por los Colegios y Consejos de Profesionales cumplimentando con el visado Previo, no pudiendo dar inicio a los trabajos hasta tanto:

- Se haya finalizado el trámite y autorizado los planos de obra.
- Abonando los derechos municipales que en cada caso correspondieran.
- Suscripto el acta de inicio de obra, con la firma del Propietario, el Director Técnico de la obra, con el visado correspondiente de los Colegios o Consejos Profesionales y Declaraciones Juradas de los profesionales o las inspecciones municipales que Correspondan.

2.1.3. TRAMITACION DEL AVISO DE OBRA

Previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código, que requiera Aviso de Obra, deberá presentarse ante la Municipalidad la correspondiente documentación, no pudiendo dar inicio a los trabajos hasta que se otorgue la expresa autorización. Transcurridos 10

-diez- días hábiles desde la presentación del Aviso de Obra, sin que la Municipalidad hubiera efectuado objeciones o solicitado más información, la autorización para realizar los trabajos se considerará automáticamente otorgada.

Toda presentación de Aviso de Obra debe incluir obligatoriamente el tiempo de duración de la misma hasta su completa terminación.

2.1.4. DOCUMENTACION NECESARIA PARA EL TRAMITE

Para efectuar el trámite de aprobación previo a la ejecución de cualquier tarea comprendida por este Código debe presentarse toda la documentación que en cada caso determine el Departamento Ejecutivo Municipal, debiendo cumplirse con las formas, tiempos y modalidades que se establezcan en la respectiva reglamentación.

2.1.5. DERECHOS DE CONSTRUCCION

Por la realización de cada tarea que, según el presente Código, requiera Permiso de Obra, deberán abonarse los Derechos de Construcción que establezca en cada caso la Ordenanza Fiscal.

Es condición indispensable, para obtener el Permiso de Obra, abonar con anterioridad los Derechos de Construcción.

2.1.6. DESISTIMIENTO DE OBRA

El Propietario de una Obra tiene derechos a desistir de la misma, para lo cual debe presentar ante la Municipalidad un escrito donde manifieste su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene otorgado Permiso de Obra, acompañado por la constancia de haber comunicado dicha circunstancia al Profesional.

La Municipalidad, una vez comprobado que la obra no ha sido iniciada, declarará el Permiso de Obra como Desistido, careciendo a partir de ese momento de todo valor.

2.1.7. OBRAS PARALIZADAS

Una obra se considerará paralizada cuando no se ejecuten trabajos constructivos y/o de instalaciones durante cuatro meses consecutivos. Antes de cumplirse dicho plazo, el Propietario y el Profesional están obligados a comunicar dicha circunstancia a la Municipalidad, la que, previa verificación del estado de la misma, declarará a la obra Paralizada, quedando el Propietario obligado a dar cumplimiento inmediato a lo prescripto por los Artículos 4.1.1. y 4.1.2. del presente Código.

2.1.8. REANUDACION DE OBRAS PARALIZADAS

El propietario de una obra declarada Paralizada podrá solicitar el Permiso para la reanudación de la misma.

Si al momento de la solicitud hubieran transcurrido hasta tres años desde la paralización, el Permiso de Reanudación de Obra se otorgará previa verificación por parte de la Municipalidad del estado de la obra.

Si el tiempo transcurrido fuera mayor de tres años, deberá verificarse previamente si el proyecto se ajusta a las normas vigentes al momento de solicitar la reanudación, debiendo adaptarse a las nuevas normas si estas hubieran cambiado durante el período de paralización.

2.1.9. FINAL DE OBRA

Todo Profesional responsable de una obra, al terminar la misma, está obligado a tramitar el Final de Obra, el que será presentado ante la Municipalidad dentro de los sesenta días corridos de la finalización de los trabajos.

ARTÍCULO 2.1.9. MODIFICADO POR LA ORDENANZA Nº 6445/2020, QUEDANDO REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA**2.1.9. FINAL DE OBRA**

Todo profesional responsable de una obra, al terminar la misma, está obligado a tramitar el Final de Obra, el que será presentado ante la Municipalidad dentro de los sesenta días corridos de la finalización de los trabajos. El Municipio podrá otorgar altas parciales o totales y la habilitación del inmueble.

2.1.10 VALIDEZ DEL PERMISO DE OBRA

Transcurridos tres años desde el otorgamiento de un Permiso de Obra sin que los trabajos de ejecución hayan

dado comienzo, el Permiso deberá ratificarse, adaptando el proyecto a las normas vigentes al momento de su ratificación, reconociéndose los Derechos de Construcción abonados.

Transcurridos cinco años desde el otorgamiento de un Permiso de Obra, y sin que los trabajos de ejecución hayan dado comienzo, el Permiso caducará automáticamente perdiendo toda validez.

ARTÍCULO 2.1.10. MODIFICADO POR LA ORDENANZA Nº 6445/2020, QUEDANDO REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA**2.1.10. VALIDEZ DEL PERMISO DE OBRA**

Transcurridos tres años desde el otorgamiento de un permiso de obra, sin que los trabajos de ejecución hayan dado comienzo, o no se superará el cinco por ciento de avance de obra, el permiso deberá ratificarse adaptando el proyecto a las normas vigentes al momento de su ratificación, abonando los derechos de aprobación y construcción si correspondiere.

Transcurridos tres años desde el otorgamiento de un permiso de obra, y sin que los trabajos de ejecución hayan dado comienzo, el permiso y los derechos caducarán automáticamente perdiendo toda validez.

2.1.11. VALIDEZ DEL AVISO DE OBRA

Transcurrido el tiempo de duración del trabajo declarado en la tramitación del Aviso de Obra, el mismo caducará, debiendo tramitar su renovación en caso de no haberse finalizado las tareas en el tiempo previsto; o perdiendo toda validez si las tareas no hubieran tenido comienzo.

ARTÍCULO 2.1.12. INCORPORADO POR LA ORDENANZA Nº 6445/2020, QUEDANDO REDACTADO DE LA

SIGUIENTE MANERA

2.1.12. CLASIFICACIÓN DE OBRAS

a) Obra Clase A: son aquellas obras mayoritariamente autorizadas de acuerdo a la normativa vigente, previas a su ejecución.

Designadas como **Construcción Clase A - Autorizada**.

b) Obra Clase B: son aquellas mayoritariamente ejecutadas sin autorización municipal, aceptadas para regularizar el catastro, encuadradas a la normativa vigente.

Designadas como **Construcción Clase B - Conformada**.

c) Obra Clase C: son aquellas mayoritariamente proyectadas y ejecutadas sin autorización municipal en contraposición a la normativa vigente, que para ser aceptada su regularización, debe ejecutarse la adecuación parcial o total a la normativa vigente.

Designadas como **Construcción Clase C - Conformada con adecuación**.

d) Obras Clase D: son aquellas mayoritariamente ejecutadas sin autorización municipal,

en contraposición a la normativa vigente, con discrepancias menores que pueden aceptarse condicionalmente, y que de constatarse perjuicios a terceros, se deberá proceder a su adecuación.

Designadas como **Construcciones Clase D - Conformada - Aceptada condicionalmente**.

Podrá modificarse su clase y el municipio certificarlo cuando modificaciones o nuevas construcciones la encuadren mayoritariamente en la clase correspondiente.

2.2. PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

2.2.1. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Un Propietario, Profesional o Empresa, por el sólo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que de él se derivan.

Es de aplicación lo que establece el código Civil en su Artículo 923, La ignorancia de las leyes, o el error de derecho, en ningún caso impedirá los efectos legales de los actos lícitos, ni excusará la responsabilidad por los actos ilícitos.

Asimismo, compete a los Propietarios, Profesionales y Empresas cumplir los preceptos de este Código debiendo

los interesados tener capacidad para obligarse.

Es obligación del Propietario de un edificio, conservarlo y mantenerlo, en su totalidad y en cada una de sus partes, en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, estética, higiene y salubridad.

2.2.2. DOMICILIO

Todo Propietario, Profesional o Empresa comprendido por este Código, deberá constituir domicilio legal en el ámbito de jurisdicción de la Municipalidad de Santa Rosa

A los efectos legales, para cualquier notificación referida a una obra, se considerará como domicilio especial constituido, el lugar de ejecución de la misma.

2.2.3 ALCANCE DE LOS TITULOS

El proyecto, la dirección y la ejecución de tareas que, según este Código, requieran Permiso de Obra , estarán a cargo de un profesional matriculado en el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de La Pampa, supeditado a las categorías, incumbencias y

alcances que dicho Consejo determina para cada título

profesional.

2.2.4. REPRESENTANTE TECNICO DE EMPRESA

Cuando una Empresa sea la responsable de la ejecución de una obra, deberá designar un Representante Técnico, el que deberá cumplir los requisitos exigidos para los Profesionales.

La categoría de la Empresa será la que según el Consejo Profesional corresponda a su Representante Técnico.

Toda documentación debe contar con la firma conjunta de la Empresa y de su representante Técnico.

2.2.5. CAMBIOS DE PROFESIONALES

El Propietario de una obra podrá disponer el cambio del Profesional a cargo de la misma, lo que deberá ser comunicado de inmediato y en forma fehaciente al Profesional y a la Municipalidad.

El Profesional a cargo de una obra podrá desligarse de la misma, debiendo comunicarlo de inmediato y en forma fehaciente al Propietario y a la Municipalidad.

En ambos casos, la obra deberá ser inmediatamente paralizada hasta la designación de un nuevo Profesional.

El profesional es responsable de la obra hasta el día en que él o el Propietario comuniquen oficialmente a la Municipalidad su desligamiento.

La cesación de las tareas del Profesional saliente, no lo desliga de las responsabilidades que le caben mientras estuvo a cargo de la obra.

2.3. POLICIA DE OBRA

2.3.1. ATRIBUCIONES MUNICIPALES

Compete al Departamento Ejecutivo Municipal el ejercicio del Poder de Policía de Obra en todo el ámbito de jurisdicción de la Municipalidad de Santa Rosa, para velar por el cumplimiento de este Código y de todas las normas complementarias o que de él se deriven.

2.3.2. INSPECCION DE OBRA

La Municipalidad designará a profesionales idóneos con el carácter de Inspectores de Obra, dotándolos de las credenciales que los acrediten como tales.

Los propietarios, inquilinos, ocupantes, profesionales, constructores o empresa están obligados a permitir el acceso a un predio, obra o edificio, a los Inspectores Municipales debidamente acreditados en el ejercicio de su función. En su defecto, la Municipalidad podrá requerir el auxilio de la fuerza pública para el correcto cumplimiento del Poder de Policía que le compete.

2.3.3. DOCUMENTACION EN LA OBRA

Es obligatorio tener permanentemente en obra, según corresponda en cada caso, una copia del Plano Municipal aprobado, el Permiso de Obra otorgado y/o constancia del Aviso de Obra presentado.

La Municipalidad, en cualquier momento, si lo cree necesario para una mejor verificación de la marcha de los trabajos, podrá requerir al Profesional, los planos generales y de detalle, y los planos y cálculos estructurales de una obra a su cargo.

2.3.4. PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN OBRA

Es obligatoria la presencia del profesional responsable de una obra, durante las tareas de hormigonado.

La Inspección Municipal, podrá citar al Profesional en la obra, mediante notificación cursada en forma, conviniendo día y hora con una anticipación no menor de tres días hábiles.

Un Profesional puede solicitar por escrito la presencia de la Inspección Municipal en una obra a su cargo, conviniendo día y hora y explicitando los motivos del requerimiento.

2.4. SANCIONES

2.4.1. CONCEPTO

El incumplimiento de lo establecido por el presente Código o por las normas que lo reglamentan o complementan, dará lugar a la aplicación de sanciones, las que se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

La imposición de sanciones no releva a los afectados del cumplimiento de las disposiciones en vigencia, quedando obligados a la corrección de las irregularidades que lo motivaron.

Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las establecidas en el presente Capítulo.

2.4.2. CLASES DE SANCIONES

Se establecen las siguientes clases de sanciones:

- Apercibimiento.
- Multa.

Las sanciones son aplicables tanto a Propietarios como a Profesionales y Empresas.

1. Apercibimiento:

Corresponde la aplicación de apercibimiento por:

a-No concurrir a una citación efectuada por la Municipalidad.

b-No tener permanentemente en obra, según corresponda en en cada caso, copia del Plano Municipal aprobado.

Permiso de Obra otorgado y/o constancia del Aviso de Obra presentado.

c-No colocar Cartel de Obra al frente de la misma.

d-Colocar Cartel de Obra conteniendo información confusa errónea, o incompleta.

e-Estar realizando tareas cuando el término del Aviso de Obra ya se encuentra vencido.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos antes mencionados en una misma obra, por lo que en caso de reincidencia corresponde la aplicación de multa.

2. Multa:

Corresponde la aplicación de la multa por:

a- Efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones no previstas por esta Ordenanza.

b- Efectuar, en obras autorizadas, trabajos en contravención.

c- Iniciar obras sin permiso o sin dar aviso correspondiente.

d- Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en función.

e- No cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas.

f- No colocar la valla en condiciones reglamentarias.

g- No colocar letreros en obra.

2.4.3. ACCESORIOS DE SANCIONES

Como accesorio a las sanciones aplicadas por infracciones al Código de Edificación o a las normas que lo reglamentan o complementan es atribución de la Municipalidad ordenar:

a-Paralización de obras que se estén ejecutando sin permiso o en contravención a lo establecido por este Código.

b-Modificación de las edificaciones ejecutadas en contravención al Código a fin de adecuarlas al mismo.

c-Demolición de edificaciones ejecutadas en contravención al Código.

d-Clausura de una edificación, con impedimento de desarrollar en ella actividad alguna, hasta tanto se realicen las obras necesarias para adecuar la edificación al Código.

2.4.4. SUSPENSION E INHABILITACION EN EL USO DE LA FIRMA.

1.Suspensión en el uso de la firma:

La suspensión en el uso de la firma es aplicable a Propietarios, Profesionales, y Empresas y significa la prohibición de presentar planos u otra documentación o realizar gestiones ante la Municipalidad, hasta tanto se cumpla la

pena.

Los períodos de suspensión son los que se detallan a continuación:

- a- Por acumular tres multas en una misma obra o cinco multas en distintas obras.
- b- Por efectuar trabajos sin haber obtenido Permiso o Aviso de Obra: dos a cuatro años.
- c- Por presentar declaraciones juradas, planos u otra documentación falseando, tergiversando u omitiendo datos o hechos: dos a cuatro años.
- d- Por realizar en la obra tareas que afecten la seguridad pública o de terceros: tres a seis años.
- e- Por deficiencias de ejecución que pongan en peligro la estabilidad de la obra: cuatro a ocho años.
- f- Cuando se compruebe prestación de firma: diez años.
- g- Cuando la misma empresa o persona sea suspendida por quinta vez en el término de diez años: diez años.
- h- Cuando se produzcan derrumbes por negligencias comprobada del profesional: veinte años.
- i- Cuando la misma empresa o persona haya sido suspendida por tres o más veces por períodos que, acumulados, superen los veinte años: definitiva.

Cuando la suspensión de un Profesional sea por un período mayor de dos años, la Municipalidad deberá comunicarlo al Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de la Pampa.

2. Inhabilitación en el uso de la firma:

La Municipalidad puede inhabilitar a un Profesional o Empresa en el uso de la firma cuando:

- a- No acate en término intimaciones cursadas en forma.
- b- Se encuentre en mora con la Municipalidad por presentación de documentación o actualización de datos.
- c- No haya realizado la tramitación del final de Obra en los términos que fija este Código.

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

2.4.5. Demolición de Obras en contravención:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan la Municipalidad podrá mandar a demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Se notificará al profesional o en su defecto al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cuál sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con cargo a la propiedad.

3. 1. LINEA Y NIVEL :

3.1.1. LINEA

Toda obra debe realizarse dentro de los límites que conforman la parcela, pudiendo efectuarse fuera de ellos exclusivamente aquello que se encuentre específicamente autorizado por el presente Código.

La parcela queda delimitada por la Línea Municipal y por los Ejes Divisorios, y en los casos de lotes de esquina también por la Línea Municipal de Esquina, entendiéndose por tales a las siguientes:

Línea Municipal -LM-:

Es la Línea que deslinda la propiedad privada de la propiedad pública.

Eje Divisorio -ED-:

Es la línea que deslinda una propiedad privada de otra propiedad privada lindera.

Línea Municipal de Esquina -LM-:

Es la línea que deslinda, en las parcelas de esquina, la propiedad privada de la propiedad pública y es perpendicular a la bisectriz del ángulo que conforman la Línea Municipal de ambas calles.

3.1.2 NIVEL

1. Cota de Nivel Referencial -NR-:

Denomínase así el nivel más alto del cordón del pavimento existente o futuro al frente de la parcela.

2. Cota de Nivel del terreno -NT-:

El nivel del terreno de un predio no puede ser inferior a la Cota de Nivel Referencial más el 3 % -tres por ciento- del ancho de la vereda medido entre la Línea Municipal y el cordón del pavimento existente o futuro.

3. Cota de Nivel en Planta Baja -NPB-:

La cota de nivel de piso en locales ubicados en la planta baja de un edificio, no podrá ser inferior a la Cota de Nivel Referencial más 0,10 m.-diez centímetros- más el 3% -tres por ciento- del ancho de la vereda.

4. Cota de Nivel de Patios en Planta Baja -NP-:

La cota de nivel de los patios ubicados en planta baja, no será inferior a la Cota de Nivel Referencial más 0,05 m.-cinco centímetros- más el 3%-tres por ciento-del ancho de la vereda.

3.2. CERCOS Y VEREDAS

3.2.1 CERCOS

1.Generalidades:

Los cercos deben ser contruidos con materiales de primera calidad, con los correspondientes refuerzos y/o contrafuertes, y los cimientos adecuados, que aseguren su estabilidad y firmeza, y tratados arquitectónicamente en armonía con la edificación del mismo predio y con las edificaciones y cercos de los predios linderos.

2.Cercos de frente en predio edificado:

La construcción de cerco de frente en un predio edificado será optativa, siempre y cuando su propietario conserve la edificación y los sectores libres del predio en perfectas condiciones de estética, higiene y mantenimiento.

En caso contrario, la Municipalidad podrá exigir la construcción de cerco de frente.

3. Cercos de frente en predio baldío:

Todo propietario de un predio baldío está obligado a construir un cerco en el frente de su parcela, separando la propiedad privada de la vía o espacio público, con una altura no inferior a 1,80 m.- un metro ochenta centímetros- medidos desde el nivel del solado de la vereda. El cerco debe ser ejecutado con mampostería o piezas pre moldeadas de cemento u hormigón y con las condiciones establecidas en Generalidades.

4.Cercos entre predios:

Los cercos que delimitan los predios entre si, tendrán una altura mínima de 1,80 m. - un metro ochenta centímetros- medidos desde la Cota de Nivel del Terreno, ejecutados en mampostería o piezas premoldeadas de cemento u hormigón.

5.Acuerdo entre linderos:

Los propietarios de dos o más parcelas linderas podrán acordar la eliminación del cerco entre sus parcelas, la construcción del mismo con otros materiales que los indicados en este Códigos, la modificación de su altura o su reemplazo de un cerco vivo.

El acuerdo deberá realizarse por escrito, debiendo cada uno de los firmantes poseer una copia.

6.Cercos vivos:

Podrán realizarse en forma independiente o combinados con alambre artístico o columnas de mampostería, deberán ser sometidos a los permanentes cortes y podas que requieran para su correcto mantenimiento, y no podrá utilizarse ningún tipo de plantas espinosas, venenosas o que signifiquen un riesgo para la seguridad y la salud de personas y animales.

ARTÍCULO MODIFICADO POR LA ORDENANZA Nº 4860/2013

3.2.2. VEREDAS

3.2.2. VEREDAS Texto dado por Ordenanza Nº 3428/2006 del 22/12/05.-

Todo propietario de una parcela, se encuentre baldía o edificada, está obligado a construir y mantener en perfecto estado, su correspondiente vereda con las características que determina este Código.

Todas las veredas deberán reunir las siguientes propiedades:

a- La superficie del solado será plana, antideslizante y sin excesiva rugosidad.

b- La juntas entre las diferentes piezas que conforman el solado, serán angostas y enrasadas.

- c- Deben cubrir todo el largo del frente de la parcela y el ancho que corresponda en cada caso.
- d- Se dejarán juntas de dilatación tanto en el contrapiso como en el solado, ubicadas junto al cordón del pavimento, en los límites entre las propiedades y cada 10,00 m. -diez metros- del largo de vereda, rellenas con material flexible.
- e- Su pendiente en sentido longitudinal deberá acompañar la pendiente del cordón existente o futuro.
- f- La pendiente en sentido transversal podrá variar entre 1% y 3% -uno por ciento y tres por ciento-.
- g- Deberán dejar libre los espacios necesarios para la plantación de árboles, con una distancia no mayor de 5,00 m. -cinco metros- entre ellos, en cuadrados de 0,80 m. x 0,80 m. en las veredas de más de 2.00 m. -dos metros- de ancho, y de 0,60 m. x 0,60 m. en las veredas cuyo ancho se encuentre entre 1,20 m. -un metro veinte centímetros- y 2,00 m. -dos metros-.
- h- Las rampas para entrada y salida de vehículos no deberán generar desniveles que afecten a la comodidad y seguridad de los peatones, con un desarrollo máximo de 1,40 m. - un metro cuarenta centímetros- medidos desde el cordón del pavimento, y el contrapiso será reforzado, para que adquiera la resistencia acorde al tipo de vehículos al que ha de servir.
- i- Deberá buscar una armonización con los niveles de veredas de las parcelas linderas.
- j- No se permitirá la construcción de escalones, en casos que no existiera otra solución posible, deberá gestionarse su expresa autorización ante la Municipalidad.
- k- Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las intimaciones pertinentes, a fin de que el obligado realice la adecuación de las veredas a la presente, en el plazo que el Departamento Ejecutivo estime pertinente, el cual no podrá exceder de seis meses. La necesidad de tal adecuación será evaluada por la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares, debiéndose considerar:
 - 1- Grado de deterioro
 - 2- Centralidad
 - 3- Densidad de transitabilidad
 - 4- Riesgo Público
- l- Para el caso de incumplimiento de adecuación de la vereda en el período fijado, podrá el Departamento Ejecutivo proceder a la reparación de la misma, con cargo a la referencia frentista.
- ll- La reparación parcial o total por parte de la Municipalidad se llevará a cabo de acuerdo a las características constructivas de la vereda existente, en cumplimiento de lo dispuesto por la normativa vigente.

3.2.3. TIPOS DE SOLADOS

1. Generalidades:

Las veredas, además de responder a las condiciones estipuladas en el artículo 3.2.2 veredas, deberán cumplir con

los anchos y materiales que se determinan en los siguientes Items.

2. En calles pavimentadas o con cordón cuneta:

Baldosas calcáreas tipo vainilla o de panes, o baldosones de piedra o cemento, con un ancho de 3,00 m. -tres metros- o en caso que la vereda fuera de un ancho menor, cubriendo el total entre la Línea Municipal y el cordón del pavimento.

3. En calles sin pavimento ni cordón cuneta:

Carpeta e concreto o solado del tipo exigido para calles pavimentadas, de un ancho mínimo de 1,00 m.

- un metro- medido desde la Línea municipal.

3.2.4. REBAJE DE CORDON

Está prohibido el rebaje de cordones de los pavimentos a excepción de los necesarios para las entradas de vehículos, para lo que se deberá presentar ante la Municipalidad el correspondiente Aviso de Obra.

3.2.5. VEREDAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PUBLICOS

Las veredas destruidas parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados en la vía pública por organismo estatales o privados, deberán ser reparadas o reconstruidas inmediatamente por el organismo causante, con materiales iguales a los existentes ante de su destrucción.

3.2.6. RAMPAS PARA DISCAPACITADOS

Texto dado por Ord. 2585/00: 3-2-6 VADOS PARA SALVAR EL DESNIVEL ENTRE LA VEREDA Y LA CALLE.

Se establece con carácter obligatorio la construcción en las aceras de vados para salvar el desnivel entre la vereda y la calzada.

Los vados se forman con la unión de tres superficies planas con pendiente:

a- Una central rectangular, perpendicular al cordón, que une el nivel de la calle y la vereda;

b- Dos laterales triangulares que compatibilizan dicha superficie central con el nivel de la vereda.

Los vados deberán ajustarse a lo siguiente:

1-El sector central perpendicular al cordón tendrá un ancho mínimo de un metro - 1 - su desarrollo será de 1.20mts.

Los sectores laterales triangulares tendrán un ancho, en el lado del cordón, de 0.50mts.

2- los vados no tendrán varanda.

3- El desnivel entre la calzada y el rebaje de cordón será como máximo de 2.5 cm.

4 - los vados podrán ser ejecutados: en hormigón armado colocado in situ (dosificación uno:3 uno:3 con malla de acero de diámetro 4.3mm cada 0.15mts. y solado antideslizante. tendrán alrededor una franja con textura y color contrastante, para la orientación de ciegos y disminuidos visuales.

Con elementos de hormigón premoldeados, tendrán una superficie texturada en relieve de espina de pez. se realizará o pintará con colores contrastes con el solado de la acera, siendo aconsejable el color amarillo.

5 - La ubicación y dimensiones se detallan en el anexo 1, para una vereda de tres metros de ancho y 0.15mts de

desnivel, la ubicación será coincidente con la senda peatonal y en ningún caso se construirá en la esquina.

6 - Cuando las condiciones particulares de un determinado caso así lo requieran, la autoridad de aplicación podrá variar la ubicación de los vados o alguna otra de las pautas antes anunciadas.

El Departamento Ejecutivo incluirá en los pliegos de licitación de obras de cordón cuneta el rebaje para los vados.

Las veredas de los barrios que se construyan en esta ciudad, tendrán un ancho mínimo de 2mts. y su proyecto deberá contemplar la ejecución de los vados.

TEXTO DADO POR ORD. 2585/00.

3-2-7: Accesibilidad en espacios públicos:

En el proyecto de espacio público abierto se considerará la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

. ARQUITECTURA EXTERIOR

3.3.1. TRATAMIENTO DE MUROS EXTERIORES

La estética edilicia es de orden público, por lo que las fachadas y parámetros exteriores de los edificios quedan declaradas como bien de la comunidad.

Todas las partes exteriores deben ser tratadas arquitectónicamente, buscando la armonización con el conjunto edilicio y según los principios urbanísticos fundamentales.

Se incluyen en este concepto todas las partes de una edificación que sean visibles desde la vía pública, como ser: fachada principal, fachadas laterales y de contrafrente, muros medianeros, tanques, conductos, chimeneas, antenas y otras construcciones o implementos auxiliares exteriores.

Cuando se demuele un edificio y se construye una nueva edificación dejando al descubierto muros de los edificios linderos, estos deben ser tratados arquitectónicamente por el responsable de esta nueva edificación.

Todo estos tratamientos y detalles deberán estar perfectamente y claramente explicitados en el Plano Municipal en forma escrita y gráfica.-

3.3.2. SALIENTES EN FACHADAS

1. Generalidades:

Por fuera de las fachadas de un edificio, podrán realizarse salientes, con las limitaciones que en cada caso se especifican.

2. Cuerpos salientes cerrados:

Sólo se admite únicamente por sobre la Línea Municipal de Esquina, sin sobrepasar la continuidad virtual de las Líneas Municipales.

El cuerpo saliente deberá ubicarse por encima de los 3,00 m. - tres metros- del solado de la vereda y debe mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,50 m. - cincuenta centímetros- de la vertical del cordón del pavimento.

3. Salientes de balcones:

En los pisos altos de un edificio, por encima de los 3,00 m. - tres metros- del solado inferior, pueden sobresalir hacia el Espacio Urbano, balcones hasta 1,20 m. - un metro veinte centímetros- medidos desde el perímetro del edificio.

En las fachadas laterales, la saliente del balcón no puede ser superior a 1/5 -un quinto- de la distancia entre el edificio y el Eje Divisorio entre Predios.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor de 0,90 m. -noventa centímetros- ni mayor que 1,20 m. -un metro veinte centímetros- desde el solado del balcón, y será diseñada de tal modo que resguarde de todo riesgo o peligro.

Por encima del antepecho no pueden ejecutarse pantalla o muros laterales.

No se admiten balcones salientes por fuera de un cuerpo cerrado saliente de esquina.

4. Salientes en piso bajos.

En las fachadas sobre Línea Municipal de un piso bajo, y dentro de los primeros 2,50 m.-dos metros cincuenta centímetros- de altura, medidos desde el nivel del solado de la vereda, sólo se admitirán salientes de hasta 0,03 m. -tres centímetros- de umbrales y antepechos, no pudiendo sobresalir aparatos de aire acondicionado ni ventilaciones de estufas de tiro balanceado. Tampoco podrá utilizarse en las ventanas, hojas o postigones que rebatan hacia el exterior y/o sobresalgan por fuera del.

5. Distancia a líneas de electricidad:

3-3-2.5-incorporado por Ord 3023/03. Distancia a líneas de electricidad, la que resultare de la aplicación de normativas nacionales y/o provinciales vigentes, respecto a líneas de Baja, Media y ALTA TENSION.

6. En ningún caso se podrá transponer la L.M. o L.M.E con construcción bajo nivel Acera -subsuelo-.

3-3-2-7incorporado por ord.3023/03 Sistema de calefacción por radiación : Se cumplimentará con lo establecido en el artículo 5-4-3.

3.3.3. MARQUESINAS

Sobre las veredas públicas, podrán colocarse marquesinas siempre que disten no menos de 3,00 m. -tres metros- del solado de la vereda y 0,50 m. -cincuenta centímetros- del cordón del pavimento, no debiendo afectar al arbolado ni a instalaciones de servicios públicos, guardando una distancia no inferior a 1,00 m. -un metro- respecto al tronco y las ramas de los árboles, y no menor a 0,50 -cincuenta centímetros- del cableado de instalaciones de servicios públicos.

Cuando las marquesinas incluyan parantes verticales éstos solo podrán ser ubicados en correspondencia con la línea de árboles y/o la de postes de los servicios públicos, dispuestos de tal manera que no obstruyan las visuales, ni signifiquen riesgos ni

molestias para los transeúntes.

Los parantes deben ser circulares y con diámetro no mayor de 0,05 m. -cinco centímetros-.

En caso de que razones de ordenes públicos hicieran necesario su retiro o reforma, el propietario se hará cargo de las tareas a su costa y sin derechos a reclamo alguno.

3.3.4. TOLDOS

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles o de estructura fija.

Cualquier parte de su estructura y de sus brazos de extensión no puedan distar del piso de la vereda a menos de 2,30 m. dos metros treinta centímetros ni del cordón del pavimento menos de 0,50 m. -cincuenta centímetros-. Las telas suspendidas de los toldos deben distar del piso de la vereda por lo menos 2,00 m. -dos metros-. Los soportes, sostenes y parantes de un toldo deben ser circulares y de un diámetro no mayor

de 0,05 m.-cinco centímetros-.

Cuando los toldos incluyan parantes verticales, éstos solo podrán ser ubicados en correspondencia con la línea de árboles y/o con la de postes de los servicios públicos, dispuestos de tal manera que no obstruyan las visuales ni signifiquen riesgos para los transeúntes, pudiendo la Municipalidad exigir su remoción o traslado.

La colocación de toldos no debe afectar al arbolado urbano ni a las instalaciones de servicios públicos.

3.3.5. TOLDOS - LETREROS EN MICROCENTRO

Su aplicación se circunscribe a las calles : HIPOLITO YRIGOYEN entre 25 de MAYO y AVELLANEDA y 9 de JULIO entre AVELLANEDA y PELLEGRINI.

a) En las fachadas: se permitirá instalar letreros luminosos impresos o pintados en las fachadas, siempre que su colocación no perjudique la esté-

tica de las y que no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.

b) Anuncios salientes de la Línea Municipal: Se autorizarán solamente anuncios empotrados perpendicularmente al muro de la Línea Municipal o adheridos a la misma; la altura del nivel de la vereda a la parte más baja de los mismos no será menor de los 3,00 mts. y el saliente máximo no será superior a los 2,50 mts. por 1,50 mts. de altura, pudiendo superarse la altura máxima, únicamente con anuncios cuyo máximo no supere 1,00 m.

c- Toldos: Podrán colocarse toldos de dimensiones similares a los carteles y no podrán asentarse sobre parantes verticales; solamente podrán estar empotrados en la pared de la fachada de los edificios

Cualquier parte de la estructura y sus brazos de extensión no podrán distar menos de 2,30 mts. del piso de la vereda y las telas suspendidas deben distar por lo menos 2,00 mts. del nivel de la acera.

Se autorizarán únicamente toldos de material plástico tela, policarbonato y metálico no rebatible cuyo diseño sea compatible con el Proyecto de Remodelación del Area Central de la Ciudad de Santa Rosa.

d- Aleros y Marquesinas: Cumplirán los mismos requisitos que toldos, no pudiendo superar la altura de 1,00 mts. en sus paños verticales.

e- Teléfonos Públicos Modulares: Se podrán instalar en aquellos lugares que esta Municipalidad considere adecuados y bajo las condiciones que la misma determine.

Tanto el diseño de los Anuncios como el de los Aleros Toldos y Marquesinas, no podrán tener a exclusivo juicio de la Municipalidad, apariencia antiestética ni cualquier otra especificación prevista en el artículo 187° de la Ordenanza N° 267/86.

Queda expresamente prohibido:

1. La instalación de farolas luminosas en las aceras de las calles Yrigoyen y 9 de Julio desde 25 de Mayo hasta Pellegrini salvo las previstas en el Proyecto de Remodelación.
2. El emplazamiento de canteros fijos.
3. La modificación del solado de las veredas por otras baldosas que no sean estrictamente iguales a las indicadas en el Proyecto de Remodelación.
4. La extracción o cambio de especie de los árboles implantados por el Municipio, previstos en el Proyecto de Remodelación.

5. La instalación de ningún tipo de pasacalles.

6. La instalación de bancos en las veredas que no sean estrictamente aquellos indicados en el Proyecto de Remodelación.

7. Cualquier tipo de estructura fija o móvil, destinada a la exhibición de mercadería, publicidad u otro tipo de anuncio de apoyo en la acera o aéreo.

3.3.6. LETREROS LUMINOSOS Y ANUNCIOS

1. Condiciones Generales de los Anuncios:

Los anuncios no deben:

a- Ofender a la moral y a las buenas costumbres.

b- Tener mudanzas bruscas de luz, de poca a gran intensidad, que molesten a la vecindad de su emplazamiento.

c- Molestar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos y colores.

d- Ser peligroso, combustibles y encontrarse en mal estado.

2. Ubicación de los Anuncios:

a- Anuncios en fachadas: Se permitirá instalar en las fachadas, siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación y la ventilación de los locales.

Los anuncios impresos o pintados, solo podrán colocarse en carteles de dimensiones y materiales aprobados por la Municipalidad y aplicados en parapetos cuyos propietarios lo permitan.

b- Anuncios salientes de la Línea Municipal: En todo edificio existente, los anuncios se perfilarán como sigue:

c- Un anuncio empotrado perpendicularmente al muro de la Línea Municipal, distará incluidos sus soportes no menos de 2,50 metros del nivel de vereda a la parte más baja de los mismos.

d- El saliente máximo no será superior a las tres cuartas partes del ancho de la vereda y del cordón de la misma debe quedar un espacio mínimo de 0,50

metros.

e- La distancia del anuncio a Eje Divisorio será como mínimo de un metro - 1 metros -.

f- Los anuncios empotrados a muros de la Línea Municipal y paralelas a éste, distarán como mínimo a 2,50 m. del nivel de la acera a la parte más baja del mismo y a un mínimo de un metro a Ejes Divisorios

3. Anuncios salientes a la calzada con columnas de apoyo en la acera:

a- Se permite la colocación de anuncios salientes a la calzada con columna de apoyo en la acera.

b- La columna de apoyo y sostén del anuncio será de dimensiones no mayores de 0,30 por 0,40 metros y

distará su perfil a 0,50 metros del filo exterior del cordón cuneta.

c- El anuncio o soportes fuera del cordón cuneta distarán como mínimo a cinco metros del cordón del pavimento a la parte más baja.

d- La altura máxima del anuncio por encima de los 5 metros establecidos en el inciso anterior no será superior a los 2,00 metros.

Se considerarán los casos de algún logotipo que exceda las medidas y no comprometa la seguridad del anuncio.

e- Las riestras de seguridad que se deben colocar deberán estar amuradas dentro de los límites del predio.

f- Cuando se coloquen columnas de sostén quebradas, el saliente junto al cordón de vereda será no inferior a 5,00 metros libres entre saliente y pavimento.

g- El saliente máximo del anuncio dentro de la calzada será inferior a 0,50 cms. al eje central de la calle o avenida.

h- La distancia eje de la columna de sostén al Eje Divisorio entre predios será de 1,50 metros como mínimo.

i- Cualquier parte del anuncio distará como mínimo un metro de salientes de la vivienda y balcones.

j- Cuando se presenten anuncios excepcionales por sus medidas y características, que no comprometan la seguridad y estética de la Ciudad, el Departamento

Ejecutivo podrá autorizarlos sujeto a las condiciones que se le fijen.

4. DISTANCIA DE ANUNCIOS A LINEA MUNICIPAL:

a- Cualquier parte del anuncio distará como mínimo a 2,00 metros de la línea de Alta Tensión.

b- La distancia a Línea de baja tensión a cualquier parte del anuncio será de 0,45 centímetros.

c- Cuando existan líneas de preensamblado el anuncio distará como mínimo a 0,50 centímetros en forma vertical y 0,20 centímetros en forma horizontal.

d- Cuando se haga renovación de líneas conductoras de electricidad se tendrán en cuenta los anuncios existentes. En los casos irreparables el Departa-

mento Ejecutivo aplicará lo dispuesto en el

Artículo 6°.

5. DE LA EMPRESA PUBLICITARIA:

a- En todos los casos de colocación de anuncios deberá estar indicado el nombre de la Empresa Publicitaria.

b- La Empresa Publicitaria instaladora del anuncio será la responsable de la seguridad y la conservación del mismo.

6. RETIRO DE ANUNCIOS:

Cuando un anuncio a juicio de la Municipalidad moleste la ejecución de cualquier obra de infraestructura, ordenará al propietario el retiro del mismo en un plazo de quince -15- días. En su defecto será retirado por la Municipalidad a costa del propietario. El retiro del anuncio implica el retiro del mismo y todo elemento existente que le compete. Igualmente se procederá si no se cumplen los incisos a,b,c y d del Artículo 1°.

7. RESTRICCIÓN EN LA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS:

No se permitirá colocar anuncios, avisos o carteles en los puentes carreteros o del ferrocarril, a menos de 50 metros de los cruces de carreteras o vías del ferrocarril o dentro de triángulo de visibilidad, en las plazas y paseos públicos y en todo edificio público, ya sea Nacional, Provincial y Municipal.

8. ANUNCIOS EN ALEROS Y MARQUESINAS:

Los anuncios aplicados a Marquesinas sobre la vía pública, podrá llegar a los 2,00 metros de altura siempre que no obstaculicen la visión y ventilación de locales de pisos superiores y mantengan una distancia mínima de 1,00 metro a balcones y ventanas y se ajusten a lo previsto en los artículos 3 y 4.

9. VISIBILIDAD DE CAJAS Y ESTRUCTURAS:

Las cajas de transformadores, de distribución, de conmutación y demás mecanismos y los conductores de energía, así como soportes y estructuras resistentes, estarán ocultos a la vista desde la vía pública y no podrán tener a juicio de la Municipalidad apariencia antiestética.

10. ANUNCIOS CON CRISTAL:

Las piezas vidriadas que constituyen un anuncio, serán de cristal, no mayores de 0,60 x 1,50 metros soportadas individualmente, en forma segura a la estructura o bastidor.

11. Para instalar un anuncio de cualquier tipo y forma se prohíbe la extracción de árboles, cortar sus gajos y ramas principales, lo cual quedará a juicio de esta Municipalidad.

INCORPORACIÓN DEL ARTÍCULO 3.3.7., QUEDANDO REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA

3.3.7. CONSTRUCCIONES TRANSITORIAS EN CALZADA

El Departamento Ejecutivo, a través de las áreas correspondientes de las Direcciones de Planeamiento Urbano y Obras Particulares, o las Unidades de Organización que en un futuro las reemplacen, en el área Central de la ciudad, Distrito CR 1, CR 1 a y b, CR 2 y CR3, en ambos frentes del límite de los mismos, podrá autorizar, previo análisis de factibilidad urbanística, la desafectación del carril de estacionamiento frentista a locales cuya actividad pueda extenderse a la vía pública, evaluando su permanencia por períodos estacionales, generando lugares para el uso público en la calzada. La modalidad de uso podrá estar vinculada únicamente al local al que asisten o podrá liberarse al público en general como lugares de estar en el espacio urbano.

Estos espacios se incorporarán a la ocupación prevista por la normativa vigente en la acera, siempre que no afecten el tránsito peatonal de la misma y la superficie de incremento no altere sustancialmente la funcionalidad de los locales a los que asisten.

1- Área de afectación:

Podrá ocuparse la calzada en el ancho de 2,50 metros paralelos al cordón de la Acera, con un largo total coincidente con el local y la actividad a la que asisten, pudiendo extenderse dentro de la misma parcela, frente a otros locales si los hubiera, con autorización fehaciente a favor de los interesados por los responsables de los mismos o sus propietarios, o frente a parcelas linderas con igual condición de autorización. Quedan excluidos los sectores de calzada afectados a las ochavas de esquinas y los espacios de estacionamiento vehicular específicos para personas discapacitadas, paradas de ómnibus, Espacio de carga y descarga, entre otros.

2- Condiciones físicas:

- El ancho de uso específico no superará los dos (2) metros debiendo destinarse el resto a una franja de borde de 0,50 mts en todo el largo y en ambos límites perpendiculares al cordón.

Por fuera de estos 2,50 mts detallados anteriormente y en todo su perímetro, se pintará una línea amarilla de alerta y de seguridad en la calzada de 10 cm de ancho y a 20 cm del área de uso y borde. La ejecución de esta Línea, deberá tramitarse mediante nota al Área de Señalización, dependiente de la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Santa Rosa, abonando los correspondientes derechos previstos en la Ordenanza Tarifaria.

- En esta franja se instalarán sistemas de protección y defensa y barandas de no menos de 0,90 mts de altura. Éstas se pueden combinar con otros elementos a modo de límite y cerco, como maceteros, pudiendo acondicionarse como lugar de uso con especies vegetales, bancos móviles, canastos, sombrillas y papeleros.

- El solado deberá resolverse a nivel de la acera, debiendo garantizar la posibilidad de uso y accesibilidad para totalidad de las personas con un material firme, liso, resistente y duradero que permita la filtración del agua de lluvia y estará elevado de la calzada permitiendo el escurrimiento pluvial superficial de la calzada y el cordón cuneta. Sobre éste se resolverá una franja de solado removible para limpieza con un ancho no menor a

30 cms.

- Instalaciones: podrán incorporarse para acondicionar el espacio, eléctricas para iluminarias y térmicas, cumplimentando todas las medidas de seguridad necesarias para su aprobación y evitando que las medidas sean suspendidas y a la vista.

- Cerramiento: no se permitirá el cierre lateral de los mismos por sobre los 0,90 mts de baranda, con ningún material que implique la modificación de la característica principal de éstos, como espacios al aire libre no

cubiertos, pudiéndose utilizar estructuras que conformen el espacio virtualmente o cubiertas livianas tensadas.

- Materiales: podrán utilizarse materiales como madera, vidrio, metal, telas, acrílicos, cemento comprimido y otros similares, cuyas características principales sean su condición de sistema removible y construcción en seco.

El sistema constructivo deberá garantizar estabilidad y seguridad.

- Características estéticas: se deberán considerar los aspectos urbanos predominantes existentes, tanto morfológicos como paisajísticos y Patrimoniales para una incorporación integral de los mismos.

Deberán considerarse pautas de diseño que enriquezcan el espacio evitando la discordancia con el lugar donde se emplazan.

Los colores, los materiales y la iluminación, señalización y publicidad no deberán afectar o producir molestias, tanto al tránsito peatonal como al vehicular. Se evitarán colores estridentes o cambios bruscos de iluminación que confundan o alteren la señalización vial.

- Tramitaciones: deberán presentarse previamente para su análisis y autorización los planos correspondientes, firmados por el matriculado y visados por el Colegio o Consejo Profesional correspondiente, con imágenes y detalles ilustrativos para una correcta interpretación de los mismos.

Pudiendo ser los planos generales o croquis, con la correspondiente carátula por separado de los planos del inmueble al que pertenecen.

- Estas condiciones físicas no serán necesarias, cuando se trate de expansiones en calzadas cerradas al tránsito vehicular, en calles peatonales o semipeatonales temporarias.

Debiendo cumplir con croquis del sector, número de ocupantes previstos y la demarcación del espacio con pintura y autorizaciones de linderos, si correspondiera.

- Número de ocupantes, será el establecido en el cuadro 3.6.2 de acuerdo al uso que se prevea para la expansión, tanto en aceras como en calzadas.

- Derechos: se abonarán los previstos en la Ordenanza Tarifaria para la ocupación de acera y calzada por metro cuadrado y por mes, de acuerdo a su ocupación.

Al momento de su aprobación, se abonará, por única vez, lo dispuesto por el artículo 72 de la Ordenanza Tarifaria vigente para construcciones fuera de Línea Municipal.

- Remoción: toda la instalación tendrá el carácter de transitoria y removible, debiendo ser retirada al finalizar la habilitación comercial del local y/o inmueble al que asisten.

Deberá dejarse la calzada en perfectas condiciones funcionales y de limpieza, sin deterioros.

Si al finalizar su habilitación, no fueran retiradas las instalaciones con posterioridad a la notificación de retiro y los planos otorgados, la Municipalidad ejecutará el retiro y la limpieza a cuenta de la referencia comercial y/o la referencia de la parcela donde se emplacen, independientemente de las sanciones o multas correspondientes.

3.4. LOCALES :

3.4.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES

Todos los locales interiores de una edificación deben ser incluidos en una de las clases que determina este Código.

El uso de cada local es el que resulta de su ubicación y dimensiones, y no el que arbitrariamente pueda estar consignado en planos, siendo atribución de la Municipalidad presumir el destino de los locales a su exclusivo criterio.

Los locales no mencionados en ningunas de las clases, serán clasificados por analogía a exclusivo criterio del Municipio.

3.4.2. CLASES DE LOCALES

Primera Clase:

Dormitorio, sala de estar, comedor, comedor diario, escritorio, biblioteca, estudio, dormitorio de servicio, sala de juegos, oficina, consultorio, cocina de más de 15,00 m. -quince metros cuadrados- de su perficie, cuarto de plancha o de costura de más de 6,00 m. -seis metros cuadrados- de superficie, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo por este Código.

Segunda Clase:

Cocina hasta 15 m2.-quince metros cuadrados- de superficie, baño, lavadero, cuarto de plancha o de costura de hasta 6 m2.-seis metros cuadrados- de superficie.

Tercera Clase:

Local para comercio y trabajo, depósito comercial e industrial, vestuario colectivo, local para la práctica deportiva, comedor colectivo, cocina de restaurant, casa de comida, hotel o comedor colectivo.

Cuarta Clase:

Vestíbulo, pasillo, corredor, sala de espera anexa a oficina o consultorio, vestidor anexo a dormitorio despensa, depósito familiar, depósito no comercial, depósito de no más de 250 m2. de área anexo o dependiente del local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo de la vía pública, sala de cirugía, sala de estudios y análisis médicos que requieran completa aislación del exterior, sala de grabación, laboratorio fotográfico.

Quinta Clase:

Locales auxiliares para servicios generales de un edificio como sala de máquinas, dependencias del personal de servicio, baulera, depósito de utensilios, sala común de juegos infantiles, salón de usos múltiples, sala común de estar, administración y portería, no pudiendo todos estos locales tener salida a la vía pública, debiendo hacerlo a través de pasajes o corredores comunes del edificio.

3.4.3. DEFINICIONES SOBRE DIMENSIONES DE LOS LOCALES

Altura libre mínima de un local:

Es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. Cuando haya vigas aparentes, el fondo de estas deberá distar no menos de 2,30 m.-dos metros treinta centímetros- del solado y no ocuparán más de 1/3 de la superficie del cielorraso.

Distancia mínima entre solados:

Comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior.

Área mínima de un local:

Es la superficie mínima de un local incluyendo los armarios o roperos empotrados.

Lado mínimo de un local:

Es el lado mínimo libre excluyendo los armarios o roperos empotrados, en caso de dormitorios se considerará 0,60 m.de espacio de un ropero.

[CUADRO 3.4.4](#) DIMENSIONES MINIMAS DE LOS LOCALES

1.Generalidades:

Cada local tendrá las dimensiones mínimas que se especifican de acuerdo a su clase y uso al que esta destinado, según lo indicado en los [CUADRO 3.4.4.a](#), [CUADRO 3.4.4.b](#) y [CUADRO 3.4.4.c](#).

Los presentes cuadros por razones de programación deben consultarse en -TEMAS DE INTERES - Sector: CUADROS CODIGO DE EDIFICACION:

[CUADRO 3.4.4.a](#) VER EN TEMAS DE INTERES

[CUADRO 3.4.4.b](#) CUADRO VER EN TEMAS DE INTERES

[CUADRO 3.4.4.c](#) CUADRO Ver EN TEMAS DE INTERES

2. Altura de locales Comerciales y/o administrativo con entrepiso:

Todo local que tenga entrepiso debe ajustarse a las siguientes condiciones:

a- El entrepiso y la parte del local ubicada debajo del entrepiso, deben tener una altura libre mínima de 2,10 m.-dos metros diez centímetros- medidos desde el solado hasta el cielorraso o fondo de viga.

b- La baranda o parapeto que proteja el borde del entrepiso no puede tener una altura mayor a 0,90 m.-noventa

centímetros-.

c- El entrepiso no puede cubrir más del 50 % -cincuenta por ciento- de la superficie del local en que se halla incluido.

d- La profundidad del entrepiso entre un muro cerrado y el borde abierto hacia el local, no puede ser superior a dos veces la altura libre del entrepiso. Si en el muro opuesto al borde libre existieran vanos que den a patio exterior, esta profundidad podrá ser de cuatro veces la altura del entrepiso.

e- El espacio libre de entrepiso entre el lado abierto del mismo y una pared que se le opone, medido horizontalmente en sentido perpendicular al borde libre del entrepiso, no será inferior a 4,00 m.-cuatro metros-.

3. Dimensiones de cocheras:

Un espacio o local para la guarda de un automóvil particular deberá tener una superficie mínima de 12 m². - doce metros cuadrados-, un lado mínimo de 2,60 m. - dos metros sesenta centímetros- y una altura no inferior a 2,00 m.-dos metros-.

Si ese espacio, además, sirve de acceso peatonal a la vivienda la superficie mínima será de 14,00 m².

-catorce metros cuadrados-, su lado mínimo de 2,90 m. -dos metros noventa centímetros- y su altura no inferior a 2,40 m.-dos metros cuarenta centímetros-.

En las cocheras colectivas, el espacio destinado al estacionamiento de cada vehículo tendrá una superficie mínima de 12,50 m². -doce metros con cincuenta centímetros-, un lado mínimo de 2,50 m. -dos metros cincuenta centímetros- y una altura libre no inferior a 2,20 m. -dos metros veinte centímetros- entre el solado y el fondo de vigas.

A ésta superficie deberá adicionarse la requerida para la circulación y maniobras de los vehículos.

3.4.5. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOS LOCALES.

1. Iluminación y ventilación natural:

Todos los locales de un edificio deberán contar con iluminación y ventilación natural, de acuerdo a su clase y al uso al que están destinados, salvo aquellos casos que se encuentre específicamente exceptuados por este Código.

Las dimensiones de los vanos son las que se detallan en el [CUADRO 3.4.5.1](#), y las dimensiones máximas o mínimas de salientes, alturas de vanos y profundidad de locales son la que se indican en el gráfico 3.4.5.

2. Ventilación natural por conducto:

La ventilación natural por conducto de los locales que se detallan, se realizará según las dimensiones y características que establecen el [CUADRO 3.4.5.2](#)

[CUADRO 3.4.5.1](#)

ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL

REFERENCIAS:

I = Area mínima de vano para iluminación

A = Area total de la planta del local

X = Valor dependiente de la ubicación del vano

K = Area mínima de vano para ventilación

LOCALES DE PRIMERA CLASE EN VIVIENDA: Los presentes cuadros por razones de programación deben consultarse en -TEMAS DE INTERES - Sector: CUADROS CODIGO DE EDIFICACION:

[CUADRO 3.4.5.1](#) ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL

[CUADRO 3.4.5.2](#) VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO

- 3.4.6. ILUMINACION Y VENTILACION ARTIFICIAL DE LOS LOCALES

1. Iluminación artificial:

Las escaleras y circulaciones generales o públicas que no cuenten con iluminación natural, deberán estar provistas de iluminación eléctrica con no menos de dos -2- circuitos independientes desde el tablero general de entrada, disponiendo las bocas de luz de tal modo que reciban alternativamente energía de uno u otro circuito, asegurando así que la iluminación que cada uno de ellos suministre en forma independiente sea similar en cualquier punto del local por lo menos uno de los circuitos debe funcionar con pulsadores automáticos que pongan en funcionamiento simultáneo todas las bocas del circuito.

Los edificios de hospitales, clínicas, sanatorios, maternidades y otros destinados a la atención de la salud con internación y/o donde se realicen intervenciones quirúrgicas, deberán contar con iluminación eléctrica proveniente de dos fuentes distintas y cumplir con los requisitos establecidos en el punto anterior en todas sus circulaciones y en los locales en los que se practiquen cirugías.

2. Iluminación de emergencia:

Los edificios destinados a hospital, sanatorio clínica, maternidad y otros cuya finalidad sea la atención de la salud con internación y/o donde se operen operaciones quirúrgicas, así como todos aquellos edificios destinados a cine, teatro, estudio de radio o televisión, sala de baile, hotel sala de espectáculos, auditorio, estadio cubierto y otros de concurrencia pública y/o masiva, deben estar provistos de un sistema de iluminación de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedara fuera de servicio el sistema de iluminación normal.

Estará alimentado por una fuente independiente del de la red de suministro de energía eléctrica, asegurando una iluminación general no inferior a 1 - un - lux medida a nivel de piso la que deberá aumentar a 10 - diez - lux en escaleras, rampas, escalones sueltos y cambios bruscos de dirección. En los locales donde se practiquen cirugías, la iluminación no podrá ser inferior a 300 -trescientos- lux.

La iluminación proporcionada por las luces de emergencia debe prolongarse por un período mínimo de 1 -una- hora con un nivel no inferior al requerido en cada caso.

Las luces pueden ser incandescentes o fluorescentes no pudiendo utilizarse luces puntuales que puedan producir encandilamiento o deslumbramiento.

La fuente de energía que se utilice para alimentar el sistema de iluminación de emergencia estará constituida por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica habitual.

3. Ventilación por medios mecánicos:

La instalación de un sistema de ventilación por medios mecánicos no exime del cumplimiento de las normas de ventilación establecidas por este Código salvo aquellos casos con debido fundamento que la Municipalidad específicamente autorizan.

En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica, aprobado por la Municipalidad que asegure la renovación del aire, y bajo la responsabilidad del usuario de cesar toda actividad en caso de mal funcionamiento de la instalación.

Los servicios sanitarios en lugares de espectáculos públicos tendrán, además de la natural, ventilación mecánica que asegure una renovación del aire de diez -10- volúmenes por hora, salvo en aquellos casos en que el local cuente con aire acondicionado.

3.4.7. PATIOS

Clasificación de los patios

1. Los patios que sirven para proporcionar iluminación y ventilación de locales, según su dimensión y función se clasifican como:

a- Patios de Primera Categoría: sirven para proporcionar iluminación y ventilación a locales de primera, tercera y quinta categoría, sus dimensiones mínimas serán hasta 13,00 m.-trece metros- de altura sus lados mínimos serán 3,00 m.-tres metros- y área de 12,00 m². superando lo 13,00 m de altura, sus dimensiones mínimas serán de 3,00 m.-tres metros- de lado

mínimo y 18,00 m². de área.

b- Patios de Segunda Categoría: sirven para proporcionar iluminación y ventilación a locales de segunda y cuarta categoría, sus dimensiones mínimas serán 2,00 m.-dos metros- de lado y 8,00 m².-ocho metros cuadrados- de área.

2- División de Patios con Cercas:

Un patio de cualquier categoría puede en su base ser dividido por cercas interiores, siempre que entre paramentos próximos quede un paso libre no inferior a 1,00 m.-un metro-.

3- Acceso a Patios:

Todo patio contará con un acceso practicable para su limpieza.

4- Prohibición de cubrir Patios:

No se podrá cubrir patios en edificios existentes no construidos de acuerdo éste Código, mediante cubierta alguna aunque se trate de claraboyas corrediza con armadura vidriada, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes, se permitirán la instalación de toldos.

3.5. CIRCULACIONES :

3.5.1. TIPOS DE CIRCULACIONES

A los efectos de su dimensionamiento las circulaciones se clasifican en los siguientes tipos:

Tipo I: Entradas y pasajes generales

Tipo II: Escaleras principales

Tipo III: Escalera secundarias

Tipo IV: Escaleras verticales

Tipo V : Escaleras mecánicas

Tipo VI: Rampas

Tipo VII: Ascensores

3.5.2. DIMENSIONAMIENTO DE CIRCULACIONES

1. Entradas y pasajes generales:

Un pasaje general y la entrada al mismo deben tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00 m. -un metro-, salvo en aquellos casos que el presente Código determine otra medida.

2. Escaleras Principales:

Son aquellas que dan acceso a locales de primera y tercera clase, a las circulaciones generales o comunes de un edificio, y a los locales habitables y de trabajo clasificados en cuarta y quinta clase.

El ancho libre de una escalera principal medido entre zócalos no será inferior a 1,00 m. -un metro- salvo en aquellos casos que el presente Código determine otra medida. Este ancho debe aumentarse proporcionalmente si los pasamanos sobresalen más de 0,07 m. - siete centímetros- de la proyección de zócalos.

La altura de paso medida en cualquier punto de la escalera no puede ser inferior a 2,10 m.-dos metros diez centímetros-.

Las pedadas y los descansos de la escalera se miden sobre la línea de huella, entendiendo como tal la línea paralela al limón interior a 0,50 m.- cincuenta centímetros- de distancia de éste.

Todos los escalones de un mismo tramo deben tener la misma dimensión medida sobre la línea de huella, y cada tramo entre rellanos o descansos no puede tener más de 21 - veintiún- alzadas corridas.

Las dimensiones responderán a las siguientes fórmulas:

$$2a + p = 0,60m \text{ a } 0,63 \text{ m} \geq 0,13m.$$

$$a \leq 0,18m. \text{ d } \geq 1,00m.$$

$$p \geq 0,26m. \text{ r } \geq 0,25m.$$

donde a=alzada

p= pedada en la línea de huella

l= pedada junto al limón interior

d= descanso en la línea de huella r= radio de la proyección horizontal del limón interior.

3. Escaleras secundarias:

Son aquellas que dan acceso a locales de segunda clase, a locales no habitables de cuarta y quinta clase, y a azoteas transitables, y las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

El ancho libre de una escalera secundaria medido entre zócalos no será inferior 0,70 m -setenta centímetros- salvo en aquellos casos que el presente Código determine otra medida.

La altura de paso medida en cualquier punto de la escalera no puede ser inferior a 2,00 m -dos metros-.

Un tramo de una escalera secundaria entre rellanos o descansos tendrá un máximo de 25 -veinticinco- alzadas corridas.

Las dimensiones responderán a las siguientes fórmula:

$a \leq 0,20\text{m.}$

$p \geq 0,23\text{m.}$

$l \geq 0,10\text{m.}$

$d \geq 0,50\text{m.}$

$r \geq 0,15\text{m.}$

4. Escaleras verticales:

La escalera vertical puede servir de acceso exclusivamente a techos, tanques y azoteas intransitables debiendo ofrecer las condiciones de seguridad que permitan su uso sin riesgos. No está permitido acceder por ellas a locales de ninguna clase.

5. Escaleras mecánicas:

Una escalera mecánica puede servir de acceso a cualquier clase de local, pero debe tener como alternativa la posibilidad de acceso y egreso por escalera comunes o por rampa.

La escalera mecánica no puede tener un ancho libre inferior a 0,70 m. - setenta centímetros- y debe ofrecer todas las condiciones de seguridad.

6. Rampas:

Una rampa puede reemplazar a una escalera, debiendo tener el ancho mínimo exigido para éstas, de acuerdo a la

clase de local a que dé acceso.

Su pendiente será como máximo del 10 %-diez por ciento-,su solado antideslizante y tendrá partes horizontales a manera de descansos en los accesos y en los sitios donde la rampa cambia de dirección.

7. Ascensores:

En todo edificio en el que para acceder desde el nivel de vereda hasta un local de primera o tercera clase, o hasta un local de trabajo de cuarta clase sea necesario subir o bajar más de 10,00 m. -diez metros- de altura, será obligatoria la instalación de ascensor, sin perjuicio de tener la alternativa de acceder mediante Escalera principal.

La cantidad de ascensores y su capacidad debe guardar una relación directa con el número de ocupantes del edificio y el movimiento de personas en función del uso al que está destinado. La dimensión mínima de por lo menos un ascensor será 1.10 m. por 140 m, con el ingreso por el lado menor.-

3.5.3. CIRCULACIONES EN EDIFICIOS DE CONCURRENCIA MASIVA En edificios de uso público, sea su propiedad pública o privada , es obligatorio prever el acceso, la posibilidad de realizar las actividades propias del mismo y el uso de los sanitarios, para una persona en silla de ruedas. Sin perjuicio de lo anterior se deberá dar cumplimiento a las siguientes exigencias:

a- El acceso debe ser a nivel, o si existieran desniveles deben ser salvados por rampas de una pendiente

como máximo del 10 % -diez por ciento-.

b- Si existieran puertas giratorias, debe haber a su lado como alternativa de paso una puerta común de 0,90 m.

- noventa centímetros- de ancho mínimo libre.

c- Las escaleras principales no pueden ser compensadas y deben tener pasamanos a ambos lados.

d- Por lo menos un ascensor debe tener capacidad suficiente para transportar una persona en silla de ruedas y dos personas más paradas.

3.5.4. CIRCULACIONES EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS

a- En los edificios de viviendas colectivas con ascensor es obligatorio la previsión del acceso y la circulación en los espacios comunes, para una persona en silla de ruedas. La dimensión mínima de la circulación no debe ser inferior de 1,50 m. -un metro cincuenta

centímetros-.

b- En los conjuntos de viviendas agrupadas y los edificios de vivienda colectivas que no tengan ascensor es recomendable la previsión del ingreso y la circulación en los espacios comunes hasta acceder a las unidades para una persona en silla de ruedas.

3.6 MEDIOS DE SALIDA :

3.6.1. GENERALIDADES

Todo edificio o unidad de uso independiente debe contar con los medios de salida diseñados y dimensionados de acuerdo a la cantidad de personas que alberga, asegurando rápida evacuación simultánea hacia la vía pública de los diversos locales que lo conforman a través de pasajes comunes y sin entorpecimientos de ningún tipo.

Cuando se superponen dos o más medios exigidos de salida las dimensiones de cada uno deben acumularse. Además, cuando esa superposición se dé entre personas y vehículos, debe diferenciarse claramente el área que corresponde a cada uno, asegurando que no se produzcan mutuas interferencias.

Los medios exigidos de salida deben estar claramente señalizados con letreros, acompañados con gráficos de fácil comprensión, y que puedan ser interpretados aún por personas que no sepan leer o no conozcan el idioma.

Puede utilizarse el vidrio, tanto para puertas como para paños fijos, únicamente si es cristal templado o vidrio inastillable, debiendo indicar muy claramente con muros bajos, barandas o maceteros cuáles son las puertas y cuáles no lo son.

No se admiten como medios exigidos de salida las escaleras mecánicas, las escaleras verticales, los ascensores ni las puertas giratorias.

Estas exigencias no son de aplicación en la vivienda individual.

[CUADRO 3.6.2](#) NUMEROS DE OCUPANTES

Artículo 3.6.2. Número de Ocupantes Incorporado por Ord. Nº 3216 /2004 del 1-7-04

A los efectos del dimensionamiento de los medios exigidos de salida, se establece en el [CUADRO 3.6.2](#), que como Anexo I forma parte de la presente, el número teórico de ocupantes de un edificio de acuerdo a su uso, sea esta cubierta, semicubierta o al aire libre, pudiéndose discriminar todas aquellas áreas de servicio, de circulación, de estructura y muros. En el cuadro se determinan los metros cuadrados por persona que cada uso de la superficie funcional requiere, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la superficie total del área a excluir

[CUADRO 3.6.2](#) NUMERO DE OCUPANTES

Los presentes cuadros por razones de programación deben consultarse en -TEMAS DE INTERES - Sector: CUADROS CODIGO DE EDIFICACION:

3.6.3. DIMENSIONAMIENTO DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA

1. Anchos de las puertas de salida:

El ancho acumulado mínimo de puertas que constituyan un medio exigido de salida, será de 1,00 m.-un metro- para las primeras 30 -treinta- personas y 0,20 m. -veinte centímetros- por cada 30 -treinta- personas o fracción de exceso.

La altura mínima libre de paso es de 2,00 m -dos metros-

Las puertas deben abrir hacia el exterior y de modo tal que no reduzcan el ancho mínimo de pasajes, escaleras u otros medios exigidos de salida.

Ninguna puerta de salida puede abrir directamente sobre una escalera sino que debe hacerlo a un descanso o plataforma.

Si existieran puertas giratorias, no serán tenidas en cuenta para el cálculo del ancho de los medios exigidos de salida.

2. Ancho de pasajes de salida:

El ancho acumulado mínimo de pasajes que constituyen medio exigido de salida será 1,20 m-un metro con veinte centímetros-para las primeras 30 -treinta- personas y 0,20 m-veinte centímetros-por cada 30 -treinta- personas o fracción de exceso.

Cuando la cantidad de personas sea inferior a 15-quince-,el ancho mínimo exigido será de 1,00 m. -un metro-.

3. Ancho de escaleras de salida:

La base de cálculo para determinar el ancho de escaleras que constituyan medio exigido de salida, es la cantidad de personas que puede albergar el piso inmediato superior al que la escalera sirve, siendo el ancho mínimo exigido un 30 % -treinta por ciento-mas que el que se requiere para los pasajes.

La escalera debe desarrollarse en forma continua atravesando los pisos altos, interrumpiéndose en la planta baja donde se comunicará con la vía pública, no pudiendo continuar hacia los sótanos.

La comunicación de la escalera con la vía pública debe realizarse a través de pasajes generales que cumplan con los requisitos como medio exigido de salida.

Todas las escaleras tendrán un pasamanos por lo menos a uno de sus lados, ubicado a una altura entre 0,85 m.-ochenta y cinco centímetros-y 1,00 m.-un metro- medida desde el punto medio del peldaño.

Cuando el ancho de la escalera sea superior a 1,60 m.

-un metro con sesenta centímetros- será obligatorio un pasamano a cada lado, y si el ancho fuera superior a 2,50 m.-dos metros con cincuenta centímetros-se colocarán pasamanos intermedios, ubicados entre si a una distancia no superior a 2,00 m.-dos metros-.

La escalera que sea medio exigido de salida no puede ser compensada, debiendo tener todos sus tramos rectos.

4. Ancho de rampas de salida:

La base de cálculo para determinar el ancho de rampas que constituyan medio exigido de salida, es la cantidad de personas que puede albergar el piso inmediato superior al que la rampa sirve, siendo el ancho mínimo

exigido igual al que se requiere para los pasajes.

5. Ancho de salida para vehículos:

ancho libre mínimo de una salida para vehículos será de 2,30 m.-dos metros treinta centímetros-en la vivienda unifamiliar, de 2.80 m.-dos metros ochenta centímetros-en vivienda multifamiliar y otros usos, y de 4,00 m.-cuatro metros-cuando se trate de vehículos de carga o pasajeros Los anchos indicados son exclusivamente para la salida de vehículos, de modo que si éstas coinciden con salida de personas, los anchos deben acumularse, diferenciando la circulación destinada a vehículos de la destinada a personas, mediante un desnivel de 0,10 m.-diez centímetros de altura en el solado.

La entrada y salida de vehículos no puede ubicarse en las ochavas.

SITUACION DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA

Ningún punto de un local o conjunto de locales que con formen una unidad de uso independiente ubicados en la planta baja de un edificio, podrá distar mas de 40,00 m.-cuarenta metros-de una salida, sea ésta a la vía pública a un pasaje general o al vestíbulo principal del edificio.

Cuando el local o la unidad de uso independiente se encuentren ubicados en pisos altos, la distancia máxima de 40,00 m. será medida respecto a la escalera o rampa que comunique a la planta baja.

Cuando el local o la unidad de uso independiente se encuentren ubicados en sótanos, la distancia máxima desde el punto más alejado a la escalera o rampa que comunique a la planta baja será de 20,00 m.-veinte metros-.

Cuando un local o conjunto de locales que constituyen una unidad de uso independiente, tenga mas de 300 ocupantes, se deberá contar por lo menos con dos salidas lo mas alejadas posibles una de otra, debiendo cumplir ambas con todas las condiciones requeridas como medio exigido de salida.

3.7. REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS :

3.7.1. SUBDIVISION DE LOCALES

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, muebles o mamparas, si la altura del elemento divisor no supera los 2,20 m.-dos metros veinte centímetros-medidos desde el solado, y deja entre sí y el cielorraso un abertura de altura no inferior a 0,40 m.-cuarenta centímetros-,debiendo éste elemento ser traslúcido en caso que fuera necesario para conservar las condiciones mínimas de iluminación.

Esta condición no será exigible en caso que cada una de las partes que resulten de tal subdivisión, cumpliera con todas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas por este Código.

EDIFICIOS EXISTENTES FUERA DE LINEA MUNICIPAL

Cuando una parte de un edificio existente se encuentre fuera de la Línea Municipal o de la Línea Municipal de esquina, sólo se admitirán en ellas tareas de mantenimiento y conservación, no pudiendo realizarse ampliaciones nuevas edificaciones por fuera de dichas líneas.

Cualquier otro trabajo o tarea constructiva que deseara realizarse sobre estas edificaciones, deberá ser sometido a consideración de la Comisión del Código de Edificación.

:

3.8. AFECTACION A LINDEROS :

3.8.1. VISTAS A PREDIOS LINDEROS:

No se permiten vistas a predios linderos ni a unidades de uso independiente dentro del mismo predio, aunque sean del mismo dueño, desde aberturas enfrentadas al Eje Divisorio del predio o unidad de uso, si la distancia entre el muro que contiene el vano y dicho eje es inferior a 3,00 m. -tres metros-.

Cuando se proyecten aberturas que no cumplan con la distancia exigida, se debe impedir la vista al predio o unidad de uso lindera utilizando elementos fijos, sean opacos o traslúcidos, con una altura no inferior a 1,60 m. -un metro sesenta centímetros- medidos desde el solado correspondiente. Una abertura ubicada en un paramento perpendicular al Eje Divisorio, debe distar de éste un mínimo de 0,50 m. -cincuenta centímetros-.

3.8.2. VANOS EN MUROS DIVISORIOS

Para proporcionar a un local iluminación suplementaria a la exigida por éste Código pueden abrirse vanos en Muro Divisorio, o en muro privativo contiguo a Eje Divisorio hacia predios o unidades linderas, siempre que el ante pecho de la abertura se ubique a más de 1,60 m. -un metro sesenta centímetros- del solado del local y se cierre con una paño fijo no transparente.

3.8.3. INSTALACIONES QUE AFECTEN A LINDEROS

Queda prohibido instalar o construir sobre muros separativos de predios o de unidades de uso independiente,

cualquier instalación o elementos que pudiera generar molestias al vecino, sean éstas producidas por golpes, choques, ruidos, vibraciones, calor, frío o humedad.

Cualquier construcción o instalación cercana a un muro que separe de otro predio o unidad de uso independiente, que produzca alguna de las molestias antes enunciadas, deberá contar con las correspondientes aislaciones y distanciarse del muro lo suficiente para evitar toda transmisión de las molestias hacia los predios o unidades vecinas.

3.9. PROTECCION CONTRA INCENDIOS :

3.9.1. GENERALIDADES

El contenido del presente Capítulo se corresponde con las disposiciones de la Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y con su Decreto Reglamentario 351/79 en el Capítulo 18 y el Anexo VII.

Para todas las cuestiones que no se encuentren aquí es ánciales s, es de aplicación lo dispuesto en dichas normas.

OBJETIVOS

Las normas de protección contra incendio comprenden las condiciones que deben observarse en la construcción, instalación y equipamientos de edificios o de actividades, aunque éstas no importen edificios, con la finalidad de dificultar la gestación de incendios, proveer instalaciones para su extinción, evitar la propagación del fuego y efectos de gases tóxicos, permitir la áncialecia de los ocupantes sin riesgos hasta su evacuación, y facilitar el exceso y las tareas de los bomberos.

3.9.3. CRITERIOS DE VIDA

Las condiciones de protección contra incendio serán cumplidas por todos los edificios a construir, y por aquellos existentes en los que se realicen modificaciones que aumenten la superficie cubierta, se incremente la peligrosidad o se altere el uso.

b- Cuando en un predio o edificio se desarrollan varios usos, cada parte deberá cumplir con las Condiciones que a cada una corresponden.

c- La Municipalidad, en combinación con el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia, podrá establecer las Condiciones que deben cumplirse en cada caso que se le presente y que no se encuentre específicamente contemplado por estas normas.

d- A propuesta de los Propietarios o Profesionales, la Municipalidad, en acuerdo con el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia, podrá aceptar otro tipo de soluciones alternativas a las aquí establecidas siempre que se cumpla con los objetivos antes expresados, y la propuesta importe una solución igual o mejor a la prescripta por éste Código.

ARTÍCULO 3.9.3. MODIFICADO POR LA ORDENANZA Nº 6445/2020, QUEDANDO REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA

3.9.3. CRITERIOS DE APLICACIÓN

a- Las condiciones de protección contra incendios serán cumplidas por todos los edificios a construir, y por aquellos existentes en los que se realicen modificaciones que aumenten la superficie cubierta, se incremente la peligrosidad o se altere el uso.

b- Cuando en un predio o edificio se desarrollan varios usos, cada parte deberá cumplir con las condiciones que a cada una corresponden.

c- La Municipalidad, en combinación con el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia, podrá establecer las condiciones que deben cumplirse en cada caso que se le presente y que no se encuentre específicamente contemplado por estas normas.

d- Cuando se trate de edificios construidos con anterioridad a la presente normativa, la Municipalidad podrá solicitar una propuesta de adecuación a la misma, consensuado con los Propietarios o Profesionales. La Municipalidad, en acuerdo con el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia, podrá aceptar otro tipo de soluciones alternativas a las aquí establecidas, siempre que se cumpla con los objetivos antes expresados, y la propuesta importe una solución igual o mejor a la prescripta por éste Código.

3.9.4. DEFINICIONES

Caja de escalera:

Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente y con la mayor Carga de fuego que contenga el edificio. Sus características son las que se determinan en Condiciones generales de construcción .

Carga de fuego:

Peso en madera por unidad de superficie - Kg/m² - capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente a la de los materiales contenidos en el sector de incendio.

Como patrón de referencia se considera madera con poder calorífico inferior a 18,41 MJ/Kg. Los materiales líquidos o gaseosos contenidos en tuberías, barriles y depósitos, se considerarán como uniformemente repartidos sobre toda la superficie del sector de incendio.

Medio de salida:

Medio de escape exigido que constituye la línea natural de tránsito que garantiza una evacuación rápida y segura. Debe cumplir con lo establecido en Medios de Salida .

Muro Cortafuego:

Muro constituido con materiales de resistencia al fuego similares a lo exigido para el sector de incendio que divide. Deberá cumplir con los requisitos de resistencia a la rotura por compresión , resistencia al impacto, conductibilidad

térmica, relación altura- espesor, y disposiciones constructivas que establece las normas respectivas.

Las aberturas de comunicación incluidas en los muros cortafuego se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendio -una a cada lado del muro- de cierre automático.

La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación, deben áncitarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

Presurización:

Forma de mantener un medio de salida libre de humo, me diante la inyección mecánica de aire exterior a la caja de escalera o al núcleo de circulación vertical, según el caso.

Punto de inflamación momentánea:

Temperatura mínima a la cuál un líquido emite suficiente cantidad de vapor para formar con el aire del ambiente una mezcla capaz de arder cuando se aplica una fuente de calor adecuada y suficiente.

Resistencia al fuego:

Propiedad que se corresponde con el tiempo expresado en minutos durante un ensayo de incendio, después del cuál el elemento de construcción ensayado pierde su capacidad resistente o funcional.

Sector de incendio:

Local o conjunto de locales, delimitados por muros y entresijos de resistencia al fuego acorde con el riesgo y la carga de fuego que contiene, comunicado con un medio de salida.

La superficie donde se desarrollan trabajos al aire libre se considerarán como sector de incendio.

Superficie de piso:

Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios de salida y locales sanitarios y otros que sean de uso común del edificio.

Velocidad de combustión:

Pérdidas de peso por unidad de tiempo.

3.9.5. CLASIFICACION DE LOS MATERIALES VIDA SU COMBUSTION

A los efectos de su comportamiento ante el calor u otra forma de energía, las materias y los productos que con ellas se elaboren, manipulen o almacenen, se dividen en -- Explosivos:

Sustancia o mezcla de sustancia susceptibles de producir en forma súbita, reacción exotérmica con generación de grandes cantidades de gases, por ejemplo diversos nitro derivados orgánicos, pólvoras, determinados ésteres nítricos y otros.

Inflamables de primera categoría:

Líquidos que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo será igual o inferior a 40 °C. Como por ejemplo alcohol, eter, nafta, benzol, acetona y otros.

Inflamables de segunda categoría:

Líquidos que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo está comprendido entre 41 y 120°C, como por ejemplo kerosene, aguarrás, ácido acético y otros.

Muy combustibles:

Materiales que expuestos al aire puedan ser encendidas y continúen ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, como por ejemplo madera, papel, tejidos de algodón y otros.

Combustibles:

Materiales que puedan mantener la combustión, aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan abundante aflujo de aire; en particular se aplica a aquellas materias que puedan arder en hornos diseñados para ensayos de incendios y a las que están integradas por hasta un 30 % de su peso por materias combustibles; como por ejemplo determinados plásticos, cueros, lana, madera y tejidos de algodón tratados con retardadores y otros.

Poco combustibles:

Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de calor, como por ejemplo celulosa artificial y otros.

Incombustibles:

Materias que al ser sometidas al calor o llama directa pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna, como por ejemplo hierro, plomo y otros.

Refractarias:

Materias que al ser sometidas a altas temperaturas, hasta durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas, como por ejemplo amianto, ladrillos refractarios y otros.

3.9.6. RIESGO DE INCENDIO:

Para determinar las condiciones a aplicar, deberá considerarse el riesgo que implican las distintas actividades predominantes en los edificios, sectores o ambientes.

RESISTENCIA AL FUEGO:

La resistencia al fuego de los elementos estructurales y constructivos, se determina en función del Riesgo de Incendio y de la Carga de Fuego, de acuerdo a lo establecido en los CUADRO 3.9.7 a y CUADRO 3.9.7.b

CUADRO 3.9.7.a

RESISTENCIA AL FUEGO

De los elementos estructurales y constructivos en locales con ventilación natural

CARGA DE FUEGO : RIESGOS :

En kg/m².

:: 1 : 2 : 3 : 4 : 5 :

5 :NO PER : F60 : F30 : F30 : - :

Másde15yhasta 30 :NO PER : F90 : F60 : F30 : F30 :

Másde30yhasta 60 :NO PER : F120 : F90 : F60 : F30 :

Másde60yhasta100 :NO PER : F180 : F120 : F90 : F60 :

Másde100 :NO PER : F180 : F180 : F120 : F90 :

: : : : :

CUADRO 3.9.7 b

RESISTENCIA AL FUEGO

De los elementos estructurales y constructivos en locales con ventilación mecánica

CARGA DE FUEGO : RIESGOS :

en Kg/m².

: 1 : 2 3 4 5 :

Hasta 15 :NO PER :NO PER: F60 : F60 : F30 :

Másde15yhasta30 :NO PER :NO PER: F90 : F60 : F60 :

Másde30yhasta60 :NO PER :NO PER: F120 : F90 : F60 :

Másde60yhasta100 :NO PER :NO PER: F180 :F120 : F90 :

Másde100 :NO PER :NO PER:NO PER:F180 :F120 :

CUADRO 3.9.8

PROTECCION CONTRA INCENDIO

CUADRO 3.9.8 DE PROTECCION CONTRA INCENDIO

Las condiciones de Incendio son requerimientos que deben cumplirse en el proyecto y construcción de áncios y en la habilitación de actividades, considerando la probabilidad de gestación y desarrollo de fuego en los diferentes edificios, sectores o ambientes.

Las condiciones que cada uno debe cumplir, son las que se detallan en el CUADRO 3.9.8

Las condiciones de incendio, de situación, de construcción y de extinción, a que hace referencia el Cuadro de Protección contra Incendio, son las que se detallan en los

Artículos 3.9.9, 3.9.10, y 3.9.11

3.9.9. CONDICIONES DE SITUACION

Las condiciones de situación constituyen requerimientos de emplazamiento y acceso a los edificios, que se relacionan con las características del riesgo de los mismos

1. Condiciones generales de situación:

Si la edificación se desarrolla en pabellones, se dispondrá que el acceso de los vehículos del servicio público de bomberos sea posible a cada uno de ellos.

b- Ningún punto de un predio o edificio podrá estar a más de 30,00 metros de donde pueda acceder y estacionarse un camión del servicio de bomberos.

Condiciones específicas de situación:

Condición S1:

El edificio se situará aislado de los predios colindantes y de las vías de tránsito y, en general, de todo local de vivienda o de trabajo. La separación tendrá la medida que fije la Reglamentación correspondiente y

será proporcional en cada caso a la peligrosidad.

Condición S2:

Cualquiera sea la ubicación del edificio, cuando esté en zona urbana o densamente poblada, el predio deberá cercarse -salvo las aberturas exteriores de comunicación con un muro de 3,00 metros de altura mínimas y de 0,30 metros de espesor de albañilería de ladrillos macizos o de 0,08 metros de hormigón.

3.9.10.CONDICIONES DE CONSTRUCCION

Las condiciones de construcción constituyen requerimientos constructivos que se relacionan con las características del riesgo de los sectores de incendio.

1.Condiciones generales de construcción:

a- Todo elemento constructivo que constituya el límite físico de un sector de incendio, deberá una resistencia al fuego, conforme a lo indicado en el respectivo cuadro de Resistencia al fuego que corresponda, de acuerdo a la naturaleza de la ventilación del Local natural o mecánica.

b- Las puertas que separen sectores de incendio de un edificio deberán ofrecer igual resistencia al fuego que el sector donde se encuentran, y su cierre será automático. El mismo criterio de resistencia al fuego se empleará para las ventanas.

c- En los riesgos 3 a 7, los ambientes destinados a salas de máquinas, deberán ofrecer resistencias al fuego mínima de F 60, al igual que las puertas, las que abrirán hacia el exterior, con cierre automático de doble contacto.

d- Los sótanos con superficies de planta igual o mayor que 65,00 metros cuadrados, deberán tener en su techo aberturas de ataque del tamaño de un círculo de 0,25 metros de diámetro , fácilmente identificable en el piso superior y cerradas con baldosas, vidrios de piso

o chapa metálica sobre marco o bastidor. Estas aberturas se instalarán a razón de una cada 65,00 metros cuadrados.

Cuando existan dos o más sótanos superpuestos, cada uno deberá cumplir el requerimiento prescripto. La distancia de cualquier punto de un sótano, medida a través de la línea de libre trayectoria hasta una Caja de escalera, no deberá superar los 20,00 metros.

Cuando existan dos o más salidas, las ubicaciones de las mismas serán tales que permitan alcanzarlas desde

cualquier punto, ante un frente de fuego, sin atravesarlo.

e- Todo edificio de más de 7,00 metros de altura deberá contar con Caja de Escalera. Si la altura del edificio es superior a 30,00 metros, contará con antecámara para acceder a la Caja de Escalera. En todos los casos, la escalera debe interrumpirse en el nivel de Planta Baja, no pudiendo tener continuidad hacia los sótanos.

f- El acceso a la Caja de Escalera y a la Antecámara de Caja de Escalera será a través de puertas de doble contacto con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la misma.

Las puertas abrirán en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho de paso y tendrán cierre automático. Estas puertas no podrán poseer trabas, picaportes fijos ni cerraduras con llave, permitiendo el acceso a la vía de escape sin ningún tipo de impedimento.

g- La Caja de Escalera debe estar claramente señalizada libre de todo obstáculo, no puede accederse desde ella a ningún tipo de servicios ni unidades de uso --i comunicarse con montantes de servicios. Si la iluminación es natural, debe asegurarse que no pueda ser afectada por ningún frente de fuego, debiendo contar en todos los casos con iluminación de emergencia.

h- El acceso a sótanos, se realizará de modo que forme Caja de Escalera independiente, sin continuidad con el resto del edificio.

i- En subsuelos, cuando el inmueble tenga pisos altos, el acceso al ascensor no podrá ser directo, sino a través de una antecámara con puerta de doble contacto y cierre automático y resistencia al fuego que corresponda.

j- A una distancia inferior a 5,00 metros de la línea Municipal en el nivel de acceso, existirán elementos que permitan cortar el suministro de gas, la electricidad u otro fluido inflamable que abastezca al edificio.

Se asegurará mediante línea y/o equipos especiales el funcionamiento del equipo hidroneumático de incendio, de las bombas elevadoras de agua, de los ascensores contra incendio, de la iluminación y señalización de los medios de escape y de todo otro sistema directamente afectado a la extinción y evacuación, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica en caso de un siniestro.

k- En edificios de más de 30,00 metros de altura total, se deberá contar con un ascensor, por lo menos, de características contra incendio.

2. Condiciones específicas de construcción:

Las condiciones específicas de construcción estarán caracterizadas con la letra C, seguida de un número de orden.

Condición C1:

Las cajas de ascensores y montacargas estarán limitadas por muros de resistencia al fuego, del mismo rango que el exigido para el sector. Las puertas tendrán la misma resistencia al fuego, serán de doble contacto y estarán provistas de cierre automático.

Condición C2:

Las ventanas y las puertas de acceso a los distintos locales, a los que se accede desde un medio interno de circulación de ancho no menor de 3,00 metros, podrán no cumplir con ningún requisito de resistencia al fuego en particular.

Condición C3:

Los sectores de incendio deberán tener una superficie de piso no mayor de 1000 metros cuadrados. Si la superficie fuera superior de 1000 metros cuadrados, deben efectuarse subdivisiones con muros contrafuego, de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha.

En lugar de la interposición de muros contrafuego podrá protegerse toda el área con rociadores automáticos para superficies de piso cubiertas que no superen los 2000 metros cuadrados.

Condición C4:

Los sectores de incendio deberán tener una superficie cubierta no mayor de 1500 metros cuadrados. En caso contrario se colocará muro contrafuego.

En lugar de la interposición de muros contrafuego podrá protegerse todo el área con rociadores automáticos para superficie cubierta que no supere los 3000 metros cuadrados.

Condición C5.

La cabina de proyección será construida con material

incombustible y no tendrá más, aberturas que las necesarias a la ventilación, visual del operador, salida de luz luminoso de proyección y puerta de entrada, la que abrirá de adentro hacia afuera, a un medio de salida. La entrada a la cabina tendrá puerta incombustible y estará aislada del público, fuera de su vista y de los pasajes generales. Las dimensiones de la cabina no será inferior a 2,50 metros por lado y tendrá suficiente ventilación mediante vanos o conductos al aire libre. Tendrá una resistencia al fuego mínima de F 60, al igual que la puerta.

Condición C6:

Los locales donde utilicen películas inflamables serán construidos en una sola planta sin edificación superior y convenientemente aislados de los depósitos, locales de revisión y dependencias. Sin embargo, cuando se utilicen equipos blindados podrá construirse un piso alto. Tendrán dos puertas que abrirán hacia el exterior, alejadas entre sí, para facilitar una rápida evacuación. Las puertas serán de igual resistencia al fuego que el ambiente y darán a un pasillo, antecámara o patio que comunique directamente con los medios de escape exigidos. Solo

podrán funcionar con una puerta de las características especificadas las siguientes secciones:

a-Depósitos cuyas estanterías estén alejadas no menos de 1,00 metro del eje de la puerta, que entre ellas exista una distancia no menor de 1,50 metros y que el punto más alejado del local diste no más de 3,00 metros del mencionado eje.

b-Talleres de revelación cuando solo se utilicen equipos blindados.

Los depósitos de películas inflamables tendrán comportamientos individuales con un volumen máximo 30,00 metros cúbicos, estarán independizados de todo otro local y sus estanterías serán incombustibles.

La iluminación artificial del local en que se elaboren o almacenen películas inflamables, será con lámparas eléctricas protegidas e interruptores situados fuera del local y, en el caso de situarse dentro del local, estarán blindados.

Condición C7:

En los depósitos de materiales en estado líquido con capacidad superior a 3000 litros, se deberán adoptar medidas que aseguren la estanqueidad del lugar que los contiene.

Condición C8:

Solamente puede existir un piso alto destinado para oficina o trabajo como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad de trabajo siempre que posea salida independiente. Se exceptúan estaciones de servicio donde se podrá construir pisos elevados destinados a garage. En ningún caso se permitirá la construcción de subsuelos.

Condición C9:

Se colocará un grupo electrógeno de arranque, automático con capacidad adecuada para cubrir las necesidades de quirófanos y artefactos de vital funcionamiento.

Condición C10:

Los muros que separen las diferentes secciones que componen el edificio serán de 0,30 metros de espesor en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07 metro de espesor neto y las aberturas serán cubierta metálicas.

Las diferentes secciones se refieren a: sala y sus adyacencias, los pasillos, vestíbulos y el foyer y el escenario, sus dependencias, maquinarias e instalaciones los camarines para artistas y oficinas de administración los depósitos para decoraciones, ropería, taller de escenografía y guardamuebles. Entre el escenario y la sala, el muro scenio no tendrá otra abertura que la correspondiente a la boca del escenario y a la entrada a esta sección desde pasillos de la sala, su coronamiento estará a no menos de 1,00 metros sobre el techo de la sala. Para cerrar la boca de la escena se colocará entre el escenario y la sala un telón de seguridad levadizo, excepto en los escenarios destinados exclusivamente

a proyecciones luminosas, que producirá un cierre perfecto en sus costados, piso y parte superior. Sus características constructivas y forma de accionamiento responderán a lo especificado en la norma correspondiente.

En la parte culminante del escenario habrá una claraboya de abertura calculada a razón de 1 metro cuadrado por cada 500 metros cúbicos de capacidad de escenario y dispuesta de modo que por movimiento bascular pueda ser abierta rápidamente al librar la cuerda o soga de cáñamo o algodón sujeta dentro de la oficina de seguridad.

Los depósitos de decorados, ropas y aderezos no podrán emplazarse en la parte baja del escenario. En el escenario y contra el muro de proscenio y en comunicación con los medios exigidos de escape y con otra secciones del mismo edificio, habrá solidario con la estructura un local para oficina de seguridad del lado no inferior a 1,50 metros y 2,50 metros de altura y puerta con una resistencia al fuego de F 60. Los cines no cumplirán esta condición y los cines - teatro tendrán lluvia sobre el escenario y telón de seguridad, para más de 1.000 localidades y hasta 10 artistas.

Condición C11:

Los medios de escapes del edificio con sus cambios de dirección -corredores, escaleras y rampas - serán señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección de metal bruñido o de espejo, colocadas en las paredes de 2,00 metros sobre el solado, e iluminada en las horas de funcionamiento de los locales por lámparas compuestas por soportes y globo de vidrio o por sistema de luces alimentado por energía eléctrica, mediante pilas acumuladores, o desde una derivación independiente del edificio, con transformador que reduzca el voltaje de manera tal que la tensión e intensidad suministradas no constituya un peligro para las personas en caso de incendio.

FIN DE LA PRIMERA PARTE

SEGUNDA PARTE.-

3.9.11 CONDICIONES DE EXTINCION

Las condiciones de extinción constituyen el conjunto de exigencias destinadas a suministrar los medios que faciliten la extinción de un incendio en sus distintas etapas.

1. Condiciones generales de extinción:

Todo edificio deberá poseer matafuegos en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, distribuidos a razón de uno cada 200 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción, ubicados en lugares visibles y perfectamente identificados. La clase de estos áncias- tos debe estar claramente indicada y se corresponderá con la clase de fuego probable. Los matafuegos deben cumplir con las exigencias establecidas por el Decreto Nacional 351/79 y toda otra norma que rija en la materia.

b- La Municipalidad podrá exigir, cuando a su juicio la naturaleza del riesgo lo justifique, una mayor cantidad de matafuegos, así como también la ejecución de instalaciones fijas automáticas de extinción.

c- Salvo para los riesgos 5 a 7, desde el segundo sub suelo inclusive hacia abajo, se deberá colocar un sistema de rociadores automáticos conforme a las normas aprobadas.

d- Toda pileta de natación o estanque de agua, excepto el de incendio, cuyo fondo se encuentre sobre el nivel del predio, de capacidad no menor de 20 metros cúbicos deberá equiparse con una cañería de 76 mm de diámetro que permita tomar su caudal desde el frente del inmueble mediante una llave doble de incendio de 63,5 mm de diámetro.

e- Toda obra en construcción que supere los 25 metros de altura, poseerá una cañería provisoria de 63,5 mm de diámetro interior que remate en una boca de impulsión situada en la Línea Municipal. Además tendrá como mínimo una llave de 45 mm en cada Planta en donde se realicen tareas de armado del encofrado.

f- Todo edificio con más de 25,00 metros y hasta 38,00 metros de altura, llevará una cañería de 63,5 mm de diámetro interior con llave de incendio de 45 mm en cada piso, conectada en su extremo superior con el tanque de reserva de incendio y en el inferior con una boca de impulsión en la entrada del edificio.

g- Todo edificio que supere los 38,00 metros de altura cumplirá la condición E1 y, además, contará con boca de impulsión. Los medios de escape deberán protegerse con un sistema de rociadores automáticos, complementados con avisadores y/o detectores de incendio.

Condiciones específicas de extinción:

Las condiciones específicas de extinción estarán caracterizadas con la letra E seguida con un número de orden.

Condición E1:

Se instalará un servicio de agua, cuya fuente de alimentación será determinada por la Municipalidad. Cuando se demuestre la inconveniencia de este medio de extinción, se exigirá su sustitución por otro distinto de eficacia adecuada.

Condición E2:

Se colocará sobre el escenario, cubriendo toda su superficie, un sistema de lluvia cuyo accionamiento será automático y manual. Para este último caso se utilizará una palanca de apertura rápida.

Condición E3:

Cada sector de incendio con una superficie mayor que 600 metros cuadrados deberá cumplir la Condición E1. Las superficies citadas se reducirán a 300 metros cuadrados en subsuelos.

Condición E4:

Cada sector de incendio con una superficie de piso mayor que 1.000 metros cuadrados deberá cumplir la Condición

E1. La superficie citada se reducirá a 500 metros cuadrados en subsuelos.

Condición E5:

En los estadios abiertos o cerrados con más de 10.000 localidades se colocará un servicio de agua a presión, satisfaciendo la Condición E1.

Condición E6:

Contará con una cañería vertical de un diámetro no inferior a 63,5 mm, con boca de incendio en cada piso de 45 mm. de diámetro. El extremo de ésta cañería alcanzará a la Línea Municipal, terminando en una válvula exclusiva para boca de impulsión, con anilla giratoria de rosca hembra inclinada a 45° hacia arriba si se la coloca en acera que permita colocar mangueras del servicio de bomberos.

Condición E7:

Cumplirá la Condición E1 si el local tiene más de 500 metros cuadrados de superficie de piso en planta baja, o más de 150 metros cuadrados si está en pisos altos o sótanos.

Condición E8:

Si el local tiene más de 1500 metros cuadrados de superficie de piso cumplirá con la Condición E1. En subsuelos la superficie se reduce a 800 metros cuadrados. Habrá un boca de impulsión.

Condición E9:

Los depósitos e industrias de riesgo 2,3 y 4 que se desarrollen al aire libre, cumplirá la Condición E1 cuando posean más de 600, 1.000 y 1500 metros cuadrados de superficie de predios sobre los cuales funcionan, respectivamente.

Condición E10:

Un garaje o parte de él, que se desarrolle bajo nivel, contará a partir del segundo subsuelo inclusive, con un sistema de rociadores automáticos.

Condición E11:

Cuando el edificio consiste de piso bajo y más de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que, sumada, exceda los 900 metros cuadrados, contará con avisadores automáticos y/o detectores de incendio.

Condición E12:

Cuando el edificio conste de piso bajo y más de dos pisos altos y además tenga una superficie de piso que, acumulada, exceda los 900 metros cuadrados, contará con rociadores automáticos.

Condición E13:

En los locales que requieran esta condición, con superficie mayor de 100 metros cuadrados, la estiba distará un metro de ejes divisorios. Cuando la superficie exceda los 250 metros cuadrados, habrá camino de ronda a lo largo de todos los muros y entre estibas. Ninguna estiba ocupará más de 200 metros cuadrados del solado y su altura máxima permitirá una separación respecto del artefacto lumínico ubicado en la perpendicular de la estiba no inferior a 25 centímetros.

3.9.12.OBRAS EN MATERIAL COMBUSTIBLE:

Obras Provisorias:

La Municipalidad podrá autorizar la ejecución de obras provisionarias con estructura y/o material combustible para ser usadas por un tiempo limitado. Para ello, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud ante la Municipalidad, especificando:

a- Características de la construcción provisoria.

b- Propósito de las obras y motivos que justifican la necesidad de su ejecución con este tipo de material.

c- Tiempo de utilización.

Dependencias de la vivienda:

Una dependencia anexa a una unidad de vivienda, puede ser construida con materiales combustibles con las siguientes limitaciones.

a- Que no esté destinada a habitación.

b- La altura de la edificación no sea superior a 3,00 m. -tres metros-.

c- La superficie cubierta no supere los 15,00 m². -quince metros cuadrados-.

d- Esté separada por los menos 3,00 m -tres metros- de otras construcciones y de los Ejes Divisorios con predios linderos, salvo en los casos que exista Muro Cortafuego.

Uso estructural de la madera:

La Municipalidad podrá autorizar excepcionalmente el uso de la madera en estructura permanentes cuando ello se corresponda con un determinado estilo arquitectónico debiendo tenerse en cuenta todas las exigencias sobre protección contra incendios.

3.9.13 DEPOSITOS DE INFLAMABLES

Además de dar cumplimiento a los requerimientos de este Código, los establecimientos que posean depósitos de inflamables deberán ajustarse a las disposiciones del Decreto Nacional 351/79, en sus artículos 165 a 169, y toda otra norma nacional, provincial o municipal que rija en la materia.

4.1. IMPLEMENTOS TRANSITORIOS :

4.1.1. CERCOS PROVISORIOS DE OBRA

Cuando se realice una obra que signifique peligro, incomodidad u obstáculo para el tránsito en la vía pública, será obligatoria la construcción de un cerco provisorio de obra.

Este cerco será realizado de tal manera que guarde una altura uniforme en toda su extensión, impida la salida de materiales al exterior y se evite todo daño o incomodidad de los transeúntes.

Las puertas de estos cercos en ningún caso podrá abrir hacia el exterior.

El cerco provisorio de obra tendrá una altura no inferior a 2,00 m. -dos metros-, debe ubicarse a una distancia no menor a 1,00 m. -un metro- del cordón del pavimento, y debe dejar un paso libre de 0,60 m. -sesenta centímetros- con respecto a troncos de árboles, columnas, postes u otros elementos fijos que se hallen en la vereda.

Si la obra se paralizara por más de tres meses, el cerco provisorio debe ser retirado y ejecutarse sobre la Línea Municipal el cerco que el presente Código determina para predios Baldíos .

Si el cerco provisorio ocupa parcialmente la vereda pública, previo a su colocación se deberá solicitar el correspondiente permiso a la Municipalidad.

4.1.2 VEREDAS DE OBRA

Durante la construcción de una obra, el sector destinado a vereda pública debe contar con un solado firme, liso antideslizante, resistente y duradero, permaneciendo perfectamente transitable en todo momento, y con un ancho mínimo de 1,00 m. -un metro-.

Si la obra se paralizara por más de tres meses, al retirar el cerco de obra, deberá construirse el solado con las características y dimensiones exigidas en la zona.

Si por cualquier motivo fuera necesaria la interrupción momentánea de la circulación peatonal por la vereda, se ubicarán sobre la calzada caballetes que delimiten una Zona de circulación peatonal independiente y protegida de la circulación vehicular.

Si en una obra fuera necesaria la ocupación total de la vereda, deberá solicitarse la correspondiente autorización a la Municipalidad, especificando claramente los motivos y el tiempo de duración de la misma, quedando el Propietario obligado a ejecutar sobre la calzada una

pasarela de 1,00 m.-un metro de ancho- con baranda vidia áncia de defensa de 0,90 m.- noventa centímetros- de alto, pintada con colores vivos combinados con blanco y con luces rojas que permanezcan encendidas durante toda la noche.

En caso que en la vereda de una obra en construcción hubiera paradas de transporte público de pasajeros y fuera necesaria su remoción, la autorización para el traslado deberá ser solicitada a la Municipalidad, quedando a cargo del Propietario de la obra los gastos que digo traslado pudiera ocasionar, así como la reubicación de la parada en su sitio original a la finalización de la obra.

ANDAMIOS

Los andamios podrán ejecutarse con madera o hierro, debiendo en ambos casos utilizarse materiales aptos y en buenas condiciones de uso y resistencia.

No se permite colocar soportes de andamios fuera del espacio autorizado para ocupar con el Cerco de Obra ni sobre edificaciones linderas, salvo expresa autorización de la Municipalidad o del Propietario lindero, según el caso.

Los andamios deben tener fácil y cómodo acceso y contar con barandas de protección.

BANDEJAS DE PROTECCION

En la construcción de edificios de altura, es obligatorio el uso de bandejas de protección, destinadas a salvaguardar personas, animales y bienes, tanto en la vía pública, como en las propiedades linderas.

Las bandejas deben permanecer colocadas mientras se realicen tareas en los bordes y fachadas de la edificación que impliquen riesgos de caída de materiales.

Mientras se estén realizando aquellas tareas que ánciquen la obligatoriedad de mantener colocadas bandejas de protección, deberá instalarse una a nivel de la losa sobre planta baja, y una por cada tres niveles de altura del edificio. Si el trabajo se encuentra localizado en un punto específico del edificio, la bandeja deberá ser colocada en el piso inmediato inferior al que se está trabajando.

Las bandejas deben ser retiradas inmediatamente a la finalización de los trabajos que motivaron su colocación.

Estas bandejas deben ejecutarse con materiales resistentes y con soportes de secciones apropiadas, de tal manera que se asegure su resistencia al viento y a la posible caída de materiales.

Toda bandeja que se coloque sobre la vía pública, sobre predio lindero o sobre terraza accesible de edificación lindera, debe dejar debajo un espacio de libre circulación de una altura no inferior a 2,30 m.- dos metros con treinta centímetros- sobre el solado o terreno corresponsables.

4.1.5. LIENZOS DE PROTECCION

Cuando se realicen trabajos de demolición, reparación, limpieza o pintura de fachadas o muros exteriores que la posibilidad de dispersión de polvo, arena, gases, líquidos, vapores o caídas de materiales, la edificación debe ser cubierta con lienzo o cortina montada sobre andamios que impidan la salida de esos elementos al exterior.

Si la colocación de los lienzos de protección y sus andamios de sostén implican la ocupación parcial de la vereda pública, deberá darse cumplimiento a lo especificado en el artículo 4.1.1 Cercos provisorios de Obra

4.1.6. CARTEL DE OBRA

En toda obra comprendida por este Código, es obligatorio colocar al frente un cartel conteniendo como mínimo la siguiente información: Nombre, Apellido, Título, vinculación y Domicilio del / los profesional/es responsables de la misma con indicación de la tarea que realizan cada uno de ellos, número de Permiso de Obra y fecha de su otorgamiento.

Si el propietario lo desea podrá colocar en el mismo o en otros carteles, toda otra información que crea conveniente acerca de la obra.

4.1.7. ESTACIONAMIENTO FRENTE A LAS OBRAS

Queda prohibido el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción durante todo el tiempo que dure la realización de la misma.

Esta prohibición será informada por el responsable de la ejecución de la obra mediante la colocación de caballetes en el espacio reservado, los que deberán ser retirados durante las horas en que no se realicen tareas en la obra.

Los caballetes serán de 0,80 m. -ochenta centímetros- de altura y 1,20 m.-un metro veinte centímetros- de ancho, pintados con colores vivos combinados con blanco, que permitan su perfecta visualización a toda hora del día

y contendrán las leyendas PROHIBIDO ESTACIONAR y OBRA EN CONSTRUCCION.

El espacio así reservado, será utilizado exclusivamente para la detención de los vehículos que operen en la carga y descarga de materiales para la obra.

4.2. DEMOLICIONES :

4.2.1. PROHIBICION DE DEMOLER

En correspondencia con la Ley Provincial N°18, prohíbase la demolición de toda edificación en planta urbana que se halle en condiciones de satisfacer una función social, autorizándose únicamente en los siguientes casos Que la demolición tenga por finalidad la construcción en el mismo lugar de nuevos edificios con igual o mayor capacidad útil; que sea una demolición parcial tendiente a mantener o aumentar la capacidad útil del inmueble; que la edificación se encuentre en un estado de deterioro tal que implique riesgos de derrumbe y no sea posible desde el punto de vista técnico su recuperación.

4.2.2. PERMISO DE DEMOLICION

No podrán realizarse demoliciones sin antes obtener el permiso municipal correspondiente, para lo cual debe aprobarse el plano de la nueva obra a construir y presentar comprobante de haber procedido a la desratización y corte del servicio de gas.

4.2.3. MEDIDAS DE PROTECCION

El responsable de una demolición debe tomar todos los recaudos y medidas necesarios para la protección de personas, animales, plantas y bienes, tanto durante la demolición como al finalizar la misma.

Deberá colocar todas las vallas, puntalamiento, protecciones y carteles indicadores que se requieran en cada caso para evitar molestias y daños a terceros.

El responsable de la demolición deberá proceder a la limpieza de la vía pública y de las propiedades linderas veces como sea necesario para eliminar el polvo o los escombros que provoque la misma.

Cualquier deficiencia observada en la estructura o riesgo en la estabilidad de las edificaciones linderas deberá ser comunicado inmediatamente a la Municipalidad por el responsable de la demolición.

PROCEDIMIENTOS

El responsable de una demolición debe seguir los procedimientos que indican las reglas del arte y el sentido común, a fin de reducir los riesgos para los obreros ejecutores de la demolición y para terceros. En toda demolición deben observarse las siguientes reglas y procedimientos:

Colocar al frente un cerco provisorio con las características que se exigen en el artículo 4.1.1 Cercos Provisorios de Obras .

b- Cubrir la edificación a demoler con lienzo o cortinas que eviten la dispersión de polvo en un todo de acuerdo a lo especificado en el artículo 4.1.4.

Lienzos de Protección.

c- Colocar las bandejas protectoras que impidan la caída de materiales a la vía pública y a propiedades linderas.

d- Reinstalar y conservar en perfectas condiciones las chapas indicadoras de nomenclatura o numeración, marcas de nivelación o soportes de redes de servicios públicos.

e- Extraer, previo al inicio de las tareas de demolición la totalidad de los vidrios y cristales.

f- La demolición debe realizarse por partes, de arriba hacia abajo, piso por piso, bajando inmediatamente los materiales a tierra firme por conductos de descarga.

g- Previo a demoler un elemento estructural, debe asegurarse que haya sido demolido todo aquello cuyo peso era resistido por dicho elemento.

h- Debe regarse permanentemente el obrador para evitar el levantamiento de polvo.

i- No está permitido instalar molineras ni fabricar polvo con materiales provenientes de la demolición.

j- Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio, como con secuencia de una demolición, debe ser reparado total e inmediatamente.

k- Toda demolición debe quedar finalizada dentro de los 90 -noventa- días de iniciada, salvo que en la autorización municipal se hubiera establecido expresamente un plazo mayor, no admitiéndose por ningún motivo la existencia de demoliciones paralizadas.

I- Al finalizar una demolición debe limpiarse y nivelarse totalmente el terreno, procediendo de inmediato a la ejecución del cerco y vereda reglamentados por este Código.

4.3. MOVIMIENTOS DE TIERRA:

4.3.1. GENERALIDADES

Cuando en un terreno se realicen movimientos de tierra, sean estos terraplenamientos, desmontes o excavaciones, deberá procederse de tal manera que no se ponga en riesgo ni se afecte la estabilidad, seguridad y condiciones de las edificaciones linderas o de la vía pública, ni se exponga a riesgos o peligro a personas, animales, plantas y bienes.

4.3.2. TERRAPLENAMIENTOS

El terraplenamiento se afectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo dé por resultado el nivel definitivo. El suelo debe quedar uniforme y no permitir el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento hacia predios linderos.

El material utilizado debe estar libre de materias orgánicas o nocivas.-

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificaciones existentes, se debe ejecutar la áncias s hidrófuga correspondiente.

DESMONTES

Cuando se realice el desmonte de un terreno, éste se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de agua ni su escurrimiento a predios linderos. El nivel final no podrá ser inferior al nivel de la vereda.

EXCAVACIONES

Todas las excavaciones deben ser terminadas dentro de los 90 -noventa- días de la fecha de su comienzo. El responsable de una excavación que requiriera un lapso mayor, deberá gestionar la autorización expresa de la Municipalidad.

Al efectuar una excavación, deben realizarse los apuntalamientos necesarios para evitar que caiga hacia la parte excavada la tierra de la vía pública o de los predios linderos, no debiendo profundizarse la excavación si no ha sido asegurado el terreno en la parte superior.

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse vallas o barandas que impidan a las personas y a los animales acercarse a la misma.

Deben tomarse en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios linderos o cercanos, debiendo realizarse todas las obras necesarias capaces de resistir el empuje, antes de profundizar la excavación por debajo del nivel de dichos cimientos.

El responsable de una excavación debe proceder a la limpieza de la vía pública tantas veces como sea necesario.

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinarias en la vía pública, salvo que la obra estrictamente así lo requiriera, para lo cuál debe solicitarse expresa autorización municipal.

: 4.4 CIMENTACION :

GENERALIDADES

Toda edificación debe contar con los cimientos adecuados según las características del suelo sobre el que ha de fundar y a las cargas que debe soportar.

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo tal que se trasmite al terreno sin sobrepasar las tensiones máximas permitidas.

La cimentación de una nueva edificación no debe causar daños ni perjuicios a las edificaciones existentes.

Toda base debe aislarse convenientemente de modo que no pueda ser perjudicada por el agua subterránea.

Ningún cimiento puede avanzar fuera de la Línea Municipal.

4.4.2. ESTUDIO DE SUELOS

Cuando se ejecuten obras de más de 3 -tres- pisos y/o de más de 10,00 m. -diez metros- de altura y/o con sótanos de más de 3,00 m. -tres metros- de profundidad, será obligatoria la presentación ante la Municipalidad del estudio de suelos.

4.5 ESTRUCTURAS RESISTENTES :

4.5.1. GENERALIDADES

La estructura resistente no debe ejecutarse fuera de los límites del predio, a excepción del muro divisorio y su cimiento, el que puede asentarse en ambos predios linderos.

4.5.2. MATERIALES PARA ESTRUCTURAS

En la ejecución de estructuras resistentes pueden utilizarse los siguientes materiales: albañilería de ladrillos, albañilería de piedra, sillería de piedra, hormigón simple, hormigón armado y acero estructural.

No está permitida, para la ejecución de estructuras resistentes, la utilización de materiales combustibles.

La madera solo podrá ser utilizada en la ejecución de vigas y tirantería de techos, siempre que la cubierta sea de materiales incombustibles y que la madera esté protegida contra la putrefacción.

Toda pieza de acero que se emplee con fines estructurales, y no esté revestida de albañilería u hormigón, deberá ser protegida con pintura antióxido.

La utilización de otros materiales para la ejecución de estructuras resistentes deberá ser expresamente aprobada por la Municipalidad.

CALCULO DE LAS ESTRUCTURAS

La elección de los procedimientos de cálculos de las estructuras resistentes es libre, quedando bajo la entera responsabilidad del Profesional que lo realice, siempre que no contradiga las disposiciones del presente Código.

Todo cálculo de una estructura debe formar un conjunto integral, no admitiéndose la combinación de diferentes sistemas o métodos en el cálculo de la estructura de un edificio.

El cálculo de las estructuras resistentes debe formar parte de la documentación que se presenta ante la Municipalidad para solicitar el Permiso de Obra.

A los efectos de tener una base de comparación, la Municipalidad tomará como referencia los Reglamentos que se mencionan en el artículo 1.1.5 Normas Referenciales Complementarias.

4.6 MUROS:

4.6.1. GENERALIDADES

Ejecución de los muros:

Todo muro debe ser levantado de acuerdo con las reglas del arte, con regularidad, bien aplomado y alineado, mojando completamente los mampuestos antes de ser colocados, y asentándolos con las juntas perfectamente llenadas con mezcla con un espesor de 0,015 m. - quince milímetros-. La mezcla debe ser apta para su fin, no pudiendo contener cemento fraguado ni cal que no haya sido apagada y enfriada.

Aislaciones hidrófugas:

Es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga que aisle al muro de la humedad de la tierra. Esta capa Horizontal debe situarse una o dos hiladas más arriba que el nivel de piso, unido con una capa hidrófuga vertical que alcance el contrapiso a ambos lados del paramento.

Cuando un muro tenga uno de sus lados en contacto con la tierra, se aislará con una capa hidrófuga vertical aplicada sobre un tabique panderete y unida a la capa hidrófuga horizontal.

Trabas y anclajes de muros:

La traba entre mampuestos debe ser ejecutada de modo tal que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas.

La traba entre un muro y sus refuerzos o contrafuertes, debe hacerse en todas las hiladas para conseguir un empotramiento perfecto.

La traba entre un muro nuevo y otro existente debe hacerse por lo menos cada seis hiladas con la penetración de medio ladrillo o con hierro.

Los paños de muros limitados entre columnas, deben anclarse a éstas mediante hierros distanciados entre si no más de 0,50 m. -cincuenta centímetros-.

Encadenados y refuerzos:

Cuando el cimiento de un muro no sea continuo, debe realizarse una viga de encadenado en su parte inferior.

En el caso de los muros portantes, deben contar con una viga de encadenado superior.

Los pilares de carga deben construirse con albañilería maciza y con mezcla reforzada, no pudiendo efectuarse en ellos huecos, canalizaciones ni recortes.

La parte superior de una abertura debe ser cerrada por un dintel, penetrando sus apoyos no menos de 0,20 m.-veinte centímetros- a ambos lados de la misma.

Sostén durante su construcción:

Durante su construcción, un muro no debe quedar erigido aisladamente sin los apuntalamientos que aseguren su resistencia al viento o cargas accidentales.

Previo al recalce de un muro, éste deberá ser apuntalado y se construirá por tramos alternados de un ancho no mayor de 1,50 m. -un metro cincuenta centímetros-,debiendo ejecutarse con mezcla reforzada.

4.6.2. MUROS DE MATERIALES NO CERAMICOS

Un muro puede construirse en hormigón o en bloques huecos o macizos de cemento, hormigón, mezclas sílico - calcáreas u otros materiales expresamente aprobados por la Municipalidad. En ningún caso, la ánciales s térmica y la resistencia serán inferiores a las de los ladrillos macizos comunes, según sean muros de cierre o de soportes de carga.

4.6.3. MUROS DIVISORIOS

Características:

Un Muro Divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, debe ser construído de acuerdo a una de las siguientes alternativas:

De 0,30 m. -treinta centímetros- de espesor encaballado sobre el Eje Divisorio entre predios, ejecutado con ladrillos macizos. La estructura resistente y las instalaciones que deben alojarse en el muro, lo harán sin traspasar el Eje Divisorio.

b- De 0,15 m. -quince centímetros- de espesor arrimado al Eje Divisorio entre predios, ejecutados con ánciales huecos o macizos.

c- Si se desea construir sin apoyar en un Muro Divisorio existente, puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabas con aquél, cuidando que el espacio entre ambos muros quede estanco.

Reparación de Muros Divisorios:

Toda rotura, hueco, canaleta y/o falta o deterioro de revoque o ánciales s hidrófuga que se produzca en un Muro Divisorio a causa de una obra, debe ser reparado inmediatamente de producido y de acuerdo a las reglas del arte, de modo tal que no se vean afectadas ni disminuidas las condiciones de habitabilidad de las edificaciones linderas.

4.6.4 ESPESORES DE MUROS

Muros portantes:

El espesor de un muro macizos de ladrillos comunes depende de la cantidad y altura de los pisos a soportar.

Los valores mínimos son los siguientes:

0,30 m. para un piso

0,30/0,45 m. para dos pisos

0,45 m. para tres pisos

0,45/0,60 m. para cuatro pisos

0,60 m. para cinco pisos

0,60/0,75 m. para seis pisos

0,75 m. para siete pisos

- La indicación en algunos casos de dos valores significa que podrá adoptarse el primero si las aberturas o vanos que interesan el muro abarca menos de un tercio de su longitud; en caso contrario deberá adoptarse el segundo valor, no pudiendo en ningún caso

los vanos abarcar más de dos tercios de la longitud del muro.

Los espesores consignados incluyen el revoque terminado a ambos lados del paramento.

- Los valores indicados son para pisos de hasta 4,00 m -cuatro metros- de altura, por lo que si superan dicho valor, se considerará como dos pisos.

Cuando la Luz libre entre dos muros de sostén o entre un muro de sostén y un soporte intermedio sea superior a 6,00 m. -seis metros-, el espesor del

muro será aumentado en 0,15 m. -quince centímetros- por cada 4,00 m. -cuatro metros- o fracción de luz.

Cuando existen cargas concentradas, en correspondencia con ellas se realizarán refuerzos de mampostería u hormigón acordes a la magnitud de la carga.

En caso de construcciones de un solo piso, el muro portante podrá ser de 0,15 m. -quince centímetros- si se cumplen las siguientes condiciones: que la azotea sea inaccesible, la luz libre entre muros portantes no supere los 3,00 m. -tres metros-, su altura no sea mayor de 3,00 m. -tres metros-, los vanos o aberturas no interesen más de un tercio de la longitud de los muros portantes, no existan cargas concentradas y que se construyan vigas de encadenados inferior y superior en toda la longitud de los muros tanto portantes como no portantes.

La utilización de ladrillos huecos portantes está supeditada al reconocimiento expreso por parte de la Municipalidad de marcas reconocidas en plaza y con certificados de aptitud otorgados por instituciones de reconocido prestigio.

Muros no portantes:

El espesor mínimo de un muro de ladrillos o bloques que no soporta carga, dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre columnas o pilares, según los valores que a continuación se indica:

ALTURA: ESPESOR:

más de hasta mínimo

2,00 m. 0,04 m.

2,00 m. 4,00 m. 0,08 m.

4,00 m. 5,50 m. 0,12 m.

5,50 m. 7,00 m. 0,15 m.

--

- Los espesores indicados no incluyen el espesor de los revoques.

Si la longitud del paño de muro es superior a 1,5 veces su altura, se adoptará el espesor que sigue en la tabla.

- La longitud del paño se mide entre pilares, columnas contrafuertes o muros transversales trabados.

4.6.5. USO DE MUROS EXISTENTES

Un muro existente puede ser usado en obra nueva si el profesional responsable de la obra se asegura de que se encuentra en condiciones de hacerlo, es decir que tiene la Cimentación, el espesor y las características constructivas que lo hacen apto para soportar las tensiones a que será sometido.

4.7. REVOQUES Y EVESTIMIENTOS:

4.7.1. REVOQUES

Revoques exteriores:

El revoque exterior de un muro debe ajustarse con una capa de mezcla aplicada al paramento y cubierta con un enlucido resistente a la intemperie, realizados con las mezclas en las proporciones adecuadas a su fin.

Es obligatorio revocar los muros exteriores, pero la Municipalidad podrá autorizar la realización de muros que, respondiendo a un determinado estilo arquitectónico, no sean revocados, debiendo tomarse adecuadamente las juntas y utilizar material resistentes a la intemperie.

El tratamiento que reciba el muro con el fin de lograr la ánciales s hidrófuga, sea realizado con revoques impermeables, membranas, revestimientos asfálticos u otros, no podrá permanecer a la vista, debiendo ser revocado o revestido según lo establecido por el presente Código.

En la fachada principal, al menos en la planta baja, debe quedar claramente demarcada la ubicación del Eje Divisorio entre predios.

Revoques interiores:

El revoque o enlucido en el interior de los locales, debe ser ejecutado con las mezclas en las proporciones adecuadas a su fin.

Es obligatorio revocar los muros interiores, pero la Municipalidad podrá autorizar, en caso de que el estilo arquitectónico utilizado y/o el destino del local así lo admitiera, no realizar revoque interior, pero deberán tomarse perfectamente las juntas y darle al paramento el tratamiento adecuado para asegurar las máximas condiciones de higiene.

Debe evitarse en todos los casos, la existencia de esquinas salientes y filosas que signifiquen un riesgo para las

personas.

4.7.2. REVESTIMIENTOS

Generalidades:

Cuando el paramento de un muro sea revestido, deberá asegurarse la fijación de las piezas, utilizando según corresponda cada caso, mezclas especiales de adherencia trabas o anclajes de metal no corroíble, juntas de dilatación, y todo otro sistema compatible con la seguridad y las reglas del arte.

No podrán utilizarse revestimientos en superficies de inclinación menor a 90° -noventa grados- respecto de la horizontal, salvo que se tramite se expresa autorización ante la Municipalidad, asegurando un sistema de anclaje que haga imposible cualquier desprendimiento.

Revestimientos en locales sanitarios:

Los paramentos de los locales destinados a cuartos de baños, retretes o de tocador, se revertirán con materiales vítreos y/o cerámicos de acabado vítreo y/o laminado o acabados plásticos de dureza suficiente y/o de láminas metálicas inoxidables.

Deberán evitarse los ángulos rectos o cerrados, tanto en el encuentro de los muros entre sí como entre los muros y el piso.

La altura mínima del revestimiento impermeable será de 2,00 m. -dos metros- medidos desde el solado, salvo que hubiera artefactos o instalaciones que superen dicha altura, en cuyo caso el revestimiento deberá cubrir hasta superar no menos de 0,20 m. -veinte centímetros la altura que tenga dicho artefacto o instalación.

En las cocinas y lavaderos, es obligatorio ejecutar revestimiento impermeable de los paramentos por lo menos hasta 0,60 m. -sesenta centímetros- por encima de las

mesadas, piletas u otros artefactos.

4.8. CONTRAPISOS Y SOLADOS:

4.8.1. CONTRAPISO

Todo solado que se ejecute sobre terreno natural, deberá asentarse sobre un contrapiso, el que será realizado previa limpieza del suelo, quitando la tierra cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios.

El contrapiso será ejecutado con hormigón de cascotes y con un espesor mínimo de 0,10 m. -diez centímetros-.

4.8.2. SOLADOS

Generalidades:

Todos los locales interiores de un edificio tendrán solados de materiales resistentes y adecuados a su fin y que aseguren las máximas condiciones de higiene y seguridad.

Solados de madera:

Cuando se coloque solado de madera, el contrapiso deberá estar revocado con mezcla hidrófuga, unida a la ánciales s hidrófuga horizontal de los muros.

En caso que el solado de madera sea aplicado directamente sobre la carpeta, las piezas serán afirmadas con material adherente. De lo contrario, deberá dejarse entre la carpeta y el solado una cámara de 0,20 m. -veinte centímetros- ventilada con dos o más aberturas

conectadas al exterior , ubicadas en paredes opuestas y cerradas con rejilla o malla metálica.

Solados en locales sanitarios:

El solado de un local destinado a baño, retrete o tocador se ejecutará con solado impermeable de mármol, mosaico, baldosas plásticas o cerámicas.

4.9. TECHOS :

4.9.1. TIPOS DE TECHOS

Techo transitable:

Un techo transitable y/o de fácil acceso debe estar cercado con parapetos o baranda de una altura mínima de 1,00 m. -un metro- medida desde el solado, construídos de tal manera que resguarden a las personas y animales de todo peligro.

Si la azotea es utilizada como tendederos, el parapeto será ciego y su altura no podrá ser inferior a 1,40 m. -un metro cuarenta centímetros-.

Cuando el parapeto se ubique sobre el eje medianero o a menos de 3,00 m. -tres metros- de él, la altura mínima será de 1,60 m. -un metro sesenta centímetros-debiendo ser completamente ciego.

Cuando el parapeto separe terrazas pertenecientes a dos unidades de uso independiente, tendrá una altura no inferior a 1,80 m. -un metro ochenta centímetros-medidos desde el solado más alto.

Techo intransitable:

Cuando un techo no sea transitable, deberán preverse los medios para que pueda accederse en casos de necesidad o emergencia, pudiendo hacerlo por escaleras verticales o puntos fijos de apoyo.

4.9.2. CARACTERISTICAS DE LOS TECHOS

Desagües:

Las aguas pluviales que caen sobre los techos deben escurrir fácilmente hacia los desagües, quedando áncivida su caída a la vía pública, los predios linderos, las otras unidades de uso independiente o sobre Muros Divisorios.

Los desagües serán calculados para que puedan recibir las aguas y conducir las rápidamente a la red corres ánciales sin posibilidades de estancamiento.

Estos desagües deben apartarse del Eje Divisorio entre predios una distancia no menor de 0,50 m. - cincuenta centímetros- medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo del desagüe, debiendo la cubierta entre el

desagüe y el muro tener una contrapendiente igual o mayor a la del techo.

Materiales:

Los techos sobre locales habitables serán ejecutados con materiales impermeables, imputrescibles y de baja conducción térmica.

Cuando en la ejecución de la cubierta fuera necesaria la utilización de un material de alta conductibilidad térmica, deberá ser combinado con materiales que sirvan de barrera térmica.

Las cubiertas de vidrio deben ser ejecutadas con estructuras resistentes y vidrios armados.

Las cubiertas de construcciones provisionarias y de locales no habitables, deberán ser realizadas con materiales impermeables e incombustibles.

Remate de conductos:

El remate de los conductos debe ser ejecutado de tal manera de facilitar el tiraje y quedar libre a los cuatro vientos, debiendo darse a los mismos un tratamiento arquitectónico adecuado.

5.1. PROYECTOS DE LAS INSTALACIONES :

5.1.1. GENERALIDADES

El proyecto de las instalaciones para un predio, edificado o no, debe realizarse en un todo de acuerdo a los contenidos de este Código, y cumpliendo las reglas de cada empresa o ente prestador del servicio, y de los organismos nacionales, provinciales o municipales que regulen la actividad.

A los efectos de contar con una base de comparación y control, la Municipalidad tomará como referencia los Reglamentos y Normas correspondientes a cada servicio que se mencionan en el artículo 1.1.5 Normas Referenciales Complementarias.

5.2. SERVICIOS SANITARIOS:

5.2.1. SERVICIO SANITARIO MINIMO

En todo predio, edificado o no, donde se habite, trabaje o realice alguna actividad, existirán por lo menos los siguientes servicios sanitarios:

a- Un retrete de albañilería u hormigón, con paramentos y solado revestidos de material resistente, liso e impermeable, dotado de inodoro.

b- Una pileta de cocina o pileta de lavar o lavatorio.

c- Instalaciones de provisión de agua y desagües cloacales en un todo de acuerdo a las normativas vigentes en la materia.

5.2.2. DIMENSIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS MINIMOS

Cada edificio o unidad de uso independiente debe contar con los servicios sanitarios que se establecen en el Cuadro 5.2.2, proporcionados al número de personas que trabajan, habitan o permanecen en él.

La cantidad de personas, y su discriminación por sexos, será la que declare el Propietario de la edificación o responsable de la actividad, y será acorde al uso al que está destinada.

Si por cualquier circunstancia, el número de usuarios se viera incrementado, el Propietario o responsable quedará automáticamente obligado a ejecutarla ampliación de los servicios sanitarios.

5.2.3 BAÑOS PARA DISCAPACITADOS

En todo edificio o actividad que requiera más de dos inodoros para un mismo sexo, por lo menos uno de ellos y un lavatorio estará acondicionado para discapacitados, en un recinto apropiado para dicho fin.

La Dirección de Obras Particulares estará facultada para modificar las exigencias expresadas en éste punto de acuerdo a las características de cada caso en particular.

5.2.4 INDEPENDENCIA DE LOS LOCALES SANITARIOS

Los locales de los servicios sanitarios serán independientes de los locales de trabajo , habitación y permanencia, comunicándose con éstos por medio de compartimientos intermedios o pasos, y provistos de puertas o elementos fijos que impidan la visión del interior de los servicios. Cuadro 5.2.2

5.2.5 ZONAS QUE CARECEN DE REDES

Un predio, edificado o no, donde se habite, trabaje o realice alguna actividad, ubicado en una zona que carezca de redes de servicio de agua corriente y desagües cloacales, debe contar con instalación sanitaria con perforación para captación de agua potable, y desagüe a cámara séptica y pozo negro.

Queda prohibido lanzar a la vía pública o a otros predios los líquidos cloacales y las aguas servidas.

5.3. INSTALACIONES SANITARIAS:

5.3.1 TANQUES DE BOMBEO Y RESERVA

Los tanques de bombeo y de reserva de agua de un edificio deben ubicarse a una distancia no inferior a 0,60 m -sesenta centímetros- del Eje Divisorio entre predios, de muros circundantes, del piso y del cielorraso, debiendo estar convenientemente aislados hidrófuga y acústicamente para no producir ningún tipo de perjuicio ni molestias.

Los tanques deben ser completamente cerrados, con bocas de acceso e inspección con cierre hermético y convenientemente ventilados.

Deben tener fácil y cómodo acceso permanente a las bocas de registro e inspección, contando en correspondencia con ellas con una superficie de apoyo amplia y firme para la maniobra de inspectores u operarios.

Los paramentos interiores del tanque deben garantizar perfecta impermeabilidad, ejecutados con materiales que no sufran alteración de su calidad por el transcurso del tiempo y que no transmitan al agua olores ni sabores.

5.3.2 DESAGÜES

El agua de lluvia o la proveniente del lavado de pisos, tanto desde edificios como desde terrenos, debe escurrir hacia la vía pública a través de canalizaciones, no pudiendo en ningún caso caer libremente hacia la vía pública ni hacia predios linderos.

No se permite la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire sobre las fachadas de los edificios ubicadas

sobre Línea Municipal, si no poseen algún dispositivo que impida el goteo de la condensación hacia la vía pública.

5.3.3 PERFORACION PARA LA CAPTACION DE AGUA

La perforación para la captación de agua debe distar no menos de 1,00 m. (un metro) del Eje Divisorio entre predios, y debe tener la profundidad adecuada para extraer agua que sea potable.

5.3.4 CAMARAS SEPTICAS

Una cámara séptica debe constar de por lo menos dos secciones iguales, para que no se interrumpa su funcionamiento durante la reparación o limpieza de una de ellas.

La capacidad se determinará en función del caudal de desagüe diario, según las siguientes relaciones:

: Cantidad de personas : Capacidad de cada sección :

:

: Hasta 10 : 200litros/personas :

: Más de 10 y hasta 50 : 175litros/personas :

: Más de 50 : 150litros/personas :

Estos valores determinan la capacidad de cada sección de cámaras sépticas que sirven a edificios destinados a viviendas. Para otros usos, la capacidad mínima exigida será la mitad de la requerida para vivienda.

En ningún caso, cada sección de una cámara séptica tendrá una capacidad inferior a 1000 litros.

La cámara llevará interiormente revoque impermeable que impida la filtración de líquidos al exterior.

La ventilación de la cámara se realizará por un conducto de diámetro no inferior a 0,10 m. el que rematará del mismo modo que el exigido para ventilaciones de baños por conductos.

5.3.5 POZOS NEGROS

Un pozo negro debe ubicarse a una distancia no inferior a 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) del Eje Divisorio entre predios, y a 20,00 (veinte metros) de una perforación para la captación de agua. Si por las dimensiones de la parcela, esta última distancia fuera imposible de cumplir, el pozo negro y la perforación para captación de agua deben ubicarse en los extremos opuestos del predio, pero nunca podrán distar entre sí menos de 10,00 m. (diez metros).

La profundidad del pozo debe asegurar que no se ha de contaminar la napa de la cuál se extrae el agua.

El pozo debe contar en su parte superior con una bóveda o cierre de albañilería de 0,30 m. o de hormigón armado de 0,10 m. de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará con un codo a 90° ubicado en el centro del pozo y con la boca hacia abajo.

La ventilación del pozo se realizará por un conducto de diámetro no inferior a 0,10 m. el que rematará del mismo modo que el exigido para ventilaciones de baños por conducto.

No se permite la ejecución de pozos negros en las zonas de la ciudad que cuentan con redes de desagües cloacales.

5.3.6 TANQUE DE AGUA CONTRA INCENDIO

El tanque de agua contra incendio puede ser independiente o estar incorporado en el Tanque de Reserva del edificio.

Su capacidad es de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de 10 m³ y un máximo de 40 m³.

Cuando el tanque sea mixto, deberán disponerse las cañerías de tal manera que la reserva contra incendio no pueda ser derivada al consumo, y que la totalidad del agua circule permanentemente sin que haya agua estacionada.

Debe estar situado a una altura tal que asegure que se pueda abastecer las mangueras de incendio del piso más alto.

5.4. INSTALACIONES TERMICAS:

5.4.1 EJECUCION DE HOGARES

Frente a un hogar de fuego abierto, el solado debe ser ejecutado con materiales incombustibles hasta una distancia de 0,30 m. (treinta centímetros).

Tanto el hogar como la chimenea para la evacuación de humos deben poseer la aislación térmica que evite la transmisión de calor a los muros y a locales linderos.

Debe darse cumplimiento, además, a lo dispuesto en el Artículo 3.8.3 "Instalaciones que afecten a linderos".

5.4.2 CHIMENEAS

1. Generalidades:

Una chimenea o conducto destinado a evacuar humos, gases de combustión o fluidos calientes, debe ejecutarse de modo que esos gases se dispersen en la atmósfera sin producir ningún tipo de perjuicios ni molestias a terceros.

En caso que haya posibilidad de evacuar chispas o partículas encendidas, se dotará a la chimenea en su remate de un detector o malla metálica que impida su salida al exterior.

2. Altura de la chimenea:

La altura de la chimenea será determinada en función de su ubicación relativa respecto a las edificaciones, tanto del mismo predio como de los predios linderos.

Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Sobre una azotea intransitable: 0,60 m.(sesenta centímetros).

- b) Sobre una azotea transitable: 2,20 m.(dos metros veinte centímetros).
- c) Sobre un techo inclinado:0,20 m.(veinte centímetros) por encima del punto más alto del techo ubicado a tres metros alrededor de la chimenea.
- d) Sobre un vano ubicado a menos de 5,00 m.(cinco metros) de la chimenea en el mismo predio o en predio linderos: 2,00 m.(dos metros)
- e) Si la edificación lindera a un edificio con chimenea es de una altura superior a la de la chimenea, y a consecuencia de ellos se producen molestias a los vecinos, será obligatoria la elevación de su altura por encima de la del edificio lindero, cualquiera sea la distancia entre la chimenea y los vanos de ese edificio.

CAPITULO 5-4 Instalaciones térmicas

5-4-3: SISTEMA DE CALEFACCIÓN POR RADIACION:

- 1- Es el sistema de calefacción que mediante la tecnología radiante de infrarrojos produce la climatización de espacios abiertos o libres y cerrados.
- 2- 2- Ubicación.
- 3- Se permitirá la instalación de los mismos sobre fachadas de edificios siempre u cuando su imagen y funcionamiento no perjudique la estética de las mismas ni efectúe las condiciones de iluminación, ventilación o habitabilidad de locales de vivienda o trabajo, ubicadas en las plantas superiores de los edificios, cuyas vivienda o trabajo, ubicados en las plantas superiores de los edificios, cuyas molestias fueran por la generación de ruidos, alta temperatura o aspectos visuales.
- 4- Cuando los mismos se instalen fuera de la línea Municipal, es decir, en espacios públicos, se deberá cumplir con los siguientes consideraciones:
- 5- A. Altura mínima desde el nivel de acera, igual o superior a 3 Tres metros.
- 6- B-Saliente máximo desde la línea de Edificación o Línea Municipal, 30 CM.
- 7- C-Distancias mínimas de separación a Ejes Divisorios del predio; 1 un metro.
- 8- D-Distancia a líneas eléctricas, la que resulte de la aplicación de normativas de alcance provincial o nacional vigentes referidas a líneas de baja tensión. Media y/o alta tensión.
- 9- E-Temperatura máxima permitida 24°C.
- 10- F-Emisión sonora; la máxima permitida por la normativa vigente referida a ruidos molestos que trasciendan a la vía pública.

5-4-4- Tramitaciones;

Para la autorización de la instalación de los mismos deberá solicitarse permiso de obra cumpliendo en todos sus términos el artículo 2.1.1 de la Ordenanza 1581/95, así como también la certificación o autorización otorgada por empresa prestataria del servicio de gas o ente regulador a nivel nacional.

5.5. CONDUCTOS PARA AIRE ACONDICIONADO

5.5.1 Generalidades

Cualquier superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado debe ser construida con material incombustible.

El conducto debe forrarse con materiales que cumplan la función de aislantes térmicos. Si el conducto forrado atraviesa salas de máquinas o calderas, debe cubrirse con un muro o con tejido metálico revocado.

No está permitido colocar canalizaciones de otros servicios dentro de un conducto que forma parte del sistema de aire acondicionado.

5.6. INSTALACIONES DE PARARRAYOS:

5.6.1 GENERALIDADES

La Municipalidad podrá exigir, si lo cree conveniente, la instalación de pararrayos, en obras que por su altura o por sus características sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

En ese caso, la punta de la barra del pararrayos estará ubicada por lo menos 1,00 m. (un metro) por encima del punto más elevado del edificio.

5.7. INSTALACIONES PARA RESIDUOS DOMICILIARIOS :

5.7.1 FORMA DE EVACUACION DE RESIDUOS

Se prohíbe en todo el ámbito de jurisdicción de la Municipalidad de Santa Rosa, la incineración de residuos domiciliarios.

Los residuos, previamente compactados o no, deben ser colocados en la vereda, una hora antes de su recolección por el servicio público, en bolsas plásticas adecuadas al volumen de los mismos, tratando de que sea la menor cantidad de bolsas posibles.

5.7.2 EVACUACION DE RESIDUOS EN EDIFICIO DE ALTURA

En edificio de altura, la evacuación de los residuos sólidos desde cada una de las unidades de uso independiente, podrá realizarse según alguno de estos dos procedimientos:

a- En cada piso se dispondrá un recinto con puertas donde se depositen las bolsas con residuos, las que por lo menos una vez al día, deberán ser retiradas por el personal encargado, el que las trasladará para su embolsado final a un local independiente destinado exclusivamente a ese fin, ubicado en la planta baja o en sótano del edificio.

b- Se ejecutará un conducto en toda la altura del edificio, con bocas dotada de tapa hermética en cada piso, por el que se arrojarán las bolsas con residuos

El conducto terminará en la planta baja o en el sótano del edificio en una máquina compactadora y embolsadora ubicada en un recinto independiente destinado exclusivamente a ese fin.

5.8. LOCALES DESTINADOS A INSTALACIONES:

5.8.1 LOCAL PARA INSTALACIONES TERMICAS

Los locales destinados a calderas y otros aparatos térmicos, deben cumplir con los siguientes requisitos:

a- Contar con un acceso cómodo y fácil.

b- Tener una altura libre mínima de 2,50 m. -dos metros cincuenta centímetros-, con un espacio no inferior a 1,00 m. -un metro- sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ello.

c- Contar con la superficie suficiente para permitir la Libre circulación de una persona alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.

d- Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil no inferior a 0,20 m². que asegure una entrada constante y suficiente de aire del exterior. Los locales destinados a máquinas para instalaciones de aire acondicionado, deben contar con una ventilación que asegure cinco renovaciones horarias de su volumen.

e- No contener medidores de gas ni estar comunicados en forma directa con locales que los contengan.

5.8.2 LOCAL PARA COCINAR

Toda unidad de uso independiente, cualquiera sea su destino, de superficie mayor a 100,00 m². -cien metros cuadrados- así como toda unidad de vivienda, cualquiera sea su superficie, deben contar con un local independiente destinado a cocina, con las dimensiones que se determinan en el Artículo 3.4.4. Dimensiones mínimas de los locales.

5.8.3 LOCAL PARA SECADERO

Serán construidos con materiales incombustibles y con revestimientos impermeables en todas sus superficies interiores. Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance de las personas, deberá llevar defensas que eliminen todo peligro. La ventilación será por conducto o vano de una sección útil no inferior a 0,01 m². por cada 10 m². de superficie de piso del local.

5.8.4 LOCAL PARA MEDIDORES DE ELECTRICIDAD

Deben contar con un fácil acceso, no contener instalaciones de gas ni comunicarse con locales que los contengan, tener un espacio no inferior a 1,00 m. -un metro- de ancho para circulación al frente de los medidores, y cumplir con las disposiciones del ente

o empresa prestataria del servicio.

5.8.4.1. Local Para Medidores de Electricidad. texto dado por Ord. n°.3667/2007.-

Debe contar con un fácil acceso, no contener instalaciones de gas ni comunicarse con locales que los contengan, debiendo cumplir con las disposiciones del concesionario del Servicio Eléctrico.

5.8.4.2 Local Para Subestacion Transformadora (SET) texto dado por Ord. n°3667/2007.-

En caso de instalaciones con gran consumo o de edificios multifamiliares que superen las cinco unidades habitacionales, el municipio a través de las oficinas que correspondan, solicitará un informe técnico de la Concesionaria del Servicio Eléctrico sobre la necesidad de prever un espacio físico proporcional al equipo a instalar dentro del edificio, para que sea destinado a la instalación de una Subestación Transformadora (SET). La Concesionaria hará un croquis detallado del mencionado espacio donde consten medidas mínimas, alturas, medidas de seguridad, necesidad de vinculación con otros espacios, ancho para acceso, ubicación posible dentro del edificio, etc. En el mismo se describirán además las características del equipamiento electromecánico que acompañará al transformador a instalarse.

5.8.5 LOCAL PARA MEDIDORES DE GAS

Deben contar un fácil acceso, no contener tableros o medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos similares, ni comunicarse con locales que los contengan. Al frente de los medidores debe dejarse un espacio para circulación de un ancho no inferior a 1,00 m. -un metro-, cumpliendo además todas las disposiciones del ente o empresa prestataria del servicio.

ARTICULO MODIFICADO POR ORDENANZA Nº 3895/2009

5.8.6 VIVIENDA DEL ENCARGADO DEL EDIFICIO

a- Todo edificio que conste de quince -15- o más unidades o supere los 800 -ochocientos- metros cuadrados, o Tenga 4 -cuatro- o más pisos deberá poseer una vivienda destinada al encargado del Edificio que cuenta como mínimo de una sala común -estar-comedor-, un dormitorio baño y cocina con dimensiones de acuerdo al Art. 3.4.4.

-Dimensiones mínimas de locales-

b- Todo edificio o grupo de departamentos que conste de más de 5 -cinco- unidades deberá poseer un local de superficie no inferior a 6 -seis- metros cuadrados, ni mayor de 10 -diez- metros cuadrados, con sanitario anexo destinado a servicio de portería y/o parquero.

5.9. UTILIZACION DE PREDIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS:

5.9.1 SEÑALIZACION

La Municipalidad puede colocar en las fachadas de los edificios o en los cercos de los predios, chapas o carteles de señalización del tránsito y nomenclatura urbana, cotas de nivel, referencias catastrales, indicación de paradas del transporte público, referencia históricas y otras similares que sea de utilidad pública.

5.9.2. DISPOSITIVOS PARA SERVICIOS PUBLICOS

La Municipalidad y las empresas o entes prestadores de servicios públicos con autorización de la Municipalidad pueden anclar en un edificio soportes para las redes públicas de servicios, siempre que el muro lo permita y que no se produzcan daños a la edificación o molestia a sus habitantes, ni se afecte la arquitectura de la fachada del edificio.

6.1. GALERIA COMERCIAL:

6.1.1 CONCEPTO

Se entiende por Galería Comercial al edificio que contiene comercios ubicados en locales o kioscos cuya vidriera, mostrador y/o acceso den hacia un vestíbulo, nave o circulación general, denominada galería.

6.1.2 DIMENSIONES

1. Galería:

La galería, vestíbulo, nave o circulación general debe tener en todos sus puntos un ancho libre no inferior a 3,00 m. y una altura libre mínima entre el solado y el cielorraso de 3,00 m. debiendo cumplir además con lo estipulado en el Capítulo 3.6 Medios de Salida.

2. Locales de acceso directo desde la vía pública:

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan acceso también desde la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

superficie 15,00 m².

lado 3,00 m.

altura 2,60 m.

3. Locales con acceso directo desde la galería:

Los locales a los que se accede desde la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

superficie 10,00 m².

lado 2,50 m.

altura 2,60 m.

4. Kiosco dentro de la galería:

El kiosco es un comercio ubicado dentro de la galería, atendido por una sola persona y al que el público no tiene acceso, debiendo cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

superficie 4,00 m².

lado 2,00 m.

altura 2,00 m.

6.1.3 ENTREPISOS

Los locales de una galería comercial pueden tener entrepisos, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La superficie total del entrepiso no debe ser superior al 50% de la superficie del local, medida en proyección horizontal.

- La altura libre entre el solado y el cielorraso del sector del local que se encuentre al mismo nivel que el piso de la galería, no debe ser inferior a 2,40 m.

- La altura libre entre el solado y el cielorraso del sector del local al que no haya acceso de público y se encuentre ubicado en el piso superior, no debe ser menor a 2,00 m.

6.1.4 ILUMINACION Y VENTILACION

1. Iluminación:

Una Galería Comercial no requiere iluminación natural.

En tal caso deberá cumplir con las exigencias del Artículo 3.4.6 Item 1. Iluminación Artificial.

2. Ventilación:

El vestíbulo o circulación general, debe cumplir con las exigencias de los Locales de Tercera Clase, considerando que la superficie sobre la que ha de calcularse la necesidad de ventilación, es la sumatoria del vestíbulo más todo los locales o kioscos que no posean ventilación propia e independiente según este Código.

Los locales o kioscos que no tengan ventilación propia e independiente, deben contar con un vano de ventilación hacia el vestíbulo, según las exigencias de ventilación para Locales de Tercera Clase, complementada con conducto de ventilación ubicado en el extremo opuesto al del vano y dimensionado según lo establecido en el Artículo 3.4.5

Items 2. Ventilación Natural por Conducto.

La ventilación requerida puede ser sustituida por un sistema de aire acondicionado que cumpla eficazmente con las necesidades de ventilación.

6.1.5 SERVICIOS SANITARIOS

Debe cumplirse con las exigencias del Artículo 5.2.2

Dimensionamiento de los servicios Sanitarios Mínimos pudiendo ser individuales para cada local o comunes para toda la Galería Comercial. Si dentro de ella existieran locales destinados a expender o servir comidas, deberá darse cumplimiento a lo estipulado en el Capítulo 6.4.

Comercios que sirven y exponen comidas.

6.2. ACTIVIDADES DEPORTIVAS:

6.2.1. CONCEPTO

Se incluyen las instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de prácticas y/o enseñanza de deportes bajo la forma

comercial, abierta al público y/o limitada para socios, incluyendo fútbol, papifútbol, tenis, paddle, squash, pelota paleta, bochas y otras similares.

6.2.2. CONDICIONES PARA NO GENERAR MOLESTIAS

Las instalaciones destinadas a la práctica de deportes, deberán reunir las condiciones que aseguren que la actividad no ha de generar molestias a los vecinos circundantes, ya sea ruidos, golpes, vibraciones, humedad,

o cualquier otro tipo de inconvenientes.

6.2.3. CERCOS PERIMETRALES

Cada cancha o espacio efectivamente destinado a la práctica del deporte debe estar separado del resto de la superficie del predio por un alambrado perimetral de 5,00 m, -cinco metros- de altura que lo rodee totalmente, salvo en los bordes que el deporte requiera muro para el juego, donde el alambrado será reemplazado por mampostería o tabique de hormigón.

Este cerco o muro deberá estar separado de los Ejes Divisorios del predio. Si el espacio resultante entre el cerco o muro que rodea la cancha y el Eje Divisorio resulta necesario para la circulación, tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. -un metro veinte centímetros- y si no fuera necesario para circular, el ancho libre será de 0,50 m.-cincuenta centímetros-.

En el caso de la cancha de bochas, la altura mínima del cerco perimetral será de 1,20 m. -un metro veinte centímetros-.

El tejido de la malla de alambre será de dimensiones tales que haga imposible el paso de la pelota con que se practica el deporte.

Además, las canchas de tenis con piso de polvo de ladrillos, deberán regarse permanentemente para evitar que el

viento levante el polvo.

6.2.4. DEPORTES EN LOCALES CERRADOS

Si la actividad se desarrolla en locales cerrados, los muros laterales solo pueden ser de mampostería o placas de hormigón, elevados hasta el techo, no pudiendo tener ningún tipo de vanos hacia los predios linderos, y deben estar dotados en su interior de revestimientos y materiales que absorban los ruidos.

6.2.5. ILUMINACION ARTIFICIAL

Si las actividades se desarrollan al aire libre y cuentan con iluminación artificial, los artefactos deben ser dirigidos de tal manera que sólo iluminen el predio en el que se realiza la actividad.

6.2.6. SERVICIOS SANITARIOS

Deberá dotarse de servicios sanitarios y vestuarios separados por sexos, de dimensiones acordes a la cantidad de usuarios de las instalaciones.

A los efectos de determinar la cantidad de artefactos necesarios, se consideran válidos los valores que el [CUADRO 5.2.2](#) establece para los empleados y obreros de la industria y el comercio, pero en este caso destinado a los usuarios.

6.2.7. INSTALACIONES A CIELO ABIERTO.

En los casos en que se admite la actividad a cielo abierto, los límites de las canchas deben estar separados de los Ejes Medianeros en 1,50 metros como mínimo.

En caso de tener iluminación, la misma deberá ser dirigida, evitando las molestias que pueda ocasionar a los predios linderos.

6.2.8. INSTALACIONES ANEXAS.

En lo referente a locales afectados al uso administrativo será obligatorio realizar, además de los espacios para su uso específico, un local con espacio para una camilla y botiquín reglamentario.

6.2.9. PROTECCION CONTRA INCENDIO.

Para protección contra incendios deberá cumplir con lo que al respecto especifique para cada caso el cuerpo de Bomberos de la Provincia.

6.2.10 USOS COMPATIBLES.

El predio en el se localice la actividad debe estar afectado exclusivamente al uso predominante y a los usos complementarios admitidos. En el de tratarse de un edificio polifuncional se admitirán otros usos compatibles con la actividad deportiva, debiendo asegurarse que los mismos no resulten afectados por molestias generales por el uso predominante. Se admitirán como actividades complementarias: Gimnasios, Confiterías, Bar, comercio y afines, Baño sauna y/o turcos, etc.

6.2.11 HORARIOS DE ACTIVIDADES

Para la habilitación de las actividades que trata la presente, deberán fijarse los Horarios de Funcionamiento compatibles con las hora de reposo de la población del sector en que están implantadas.

Estipulado como Horario:

EPOCA - OTOÑO = INVIERNO: 9.00 a 13,00 hs.

15,30 a 22,00 hs.

PRIMAVERA- VERANO: 8,00 a 13,00 hs.

16,30 a 24,00 hs.

6.2.12 HORARIOS SEGUN UBICACION.

Los horarios de funcionamiento establecidos en el artículo anterior corresponden solamente a los establecimientos lindantes con casas de familia.

6.3. LOCALES BAILABLES:

6.3.1. CONCEPTO

Incluye todos los locales o salones destinados al baile en todas sus formas, sean abiertos al público o reservado para invitados.

6.3.2. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Los locales bailables deben ser totalmente ejecutados, equipados y amoblados con elementos y materiales clasificados como poco combustibles, incombustibles y refractarios, tanto interior como exteriormente.

En caso de utilizarse algunos materiales combustibles, deberá serlo en muy bajas proporciones y con tratamientos para la resistencia al fuego.

A través de los materiales utilizados, sus características y espesores, debe asegurarse que el sonido interior no sea escuchado desde el exterior, y que no se transmitan vibraciones hacia los predios o edificaciones linderas.

6.3.3. INSTALACIONES ELECTRICAS

Las instalaciones eléctricas deberán ejecutarse totalmente embutidas y con todas las normas de seguridad que rigen en la materia.

Cada sector deberá tener circuitos independientes, ubicando una llave de corte general en un lugar de fácil acceso y lo más próximo que sea posible a la entrada principal.

Contarán con un sistema de iluminación de emergencia según lo especificado en el Artículo 3.4.6 Item 2 Iluminación de emergencia.

6.3.4. NUMERO DE OCUPANTES

A los efectos del cálculo de los anchos de los medios exigidos de salida, se tomará la superficie total del local incluyendo los sectores de mesas o sillones, circulaciones, barra y guardarropas, con exclusión únicamente de la superficie de cocina, baños y depósito de mercaderías.

6.3.5. MEDIOS DE SALIDA

Deben cumplir con las exigencias del Capítulo 3.6. Medios de salida, y no pueden ser compartidos con medios de egreso de otras actividades. Ninguna puerta de salida exigida puede tener un ancho inferior a 1,50 m. -un metro cincuenta centímetros-.6-4 COMERCIOS QUE SIRVEN O EXPENDEN COMIDAS

6.4.1. CONCEPTO

Incluye a todos aquellos establecimientos que expenden comidas para llevar y los que sirven para consumir en el

mismo local, como ser restoranes, parrillas, comedores, casa de comidas para llevar, y otros similares.

6.4.2. CARACTERISTICAS DE LOS LOCALES

1. Salón destinado al público: Texto dado por Ord. 6460/2020.

El salón o local destinado a la atención y permanencia del público, debe reunir las condiciones exigidas para los locales de tercera clase. Puede destinarse como área de expansión, una superficie al aire libre con frente a la vía pública para la instalación de mesas, con atención y permanencia del público.

Respetando las condiciones ambientales y funcionales de los mismos, los niveles máximos de sonoridad permitidos al aire libre.

Pueden incluirse también, cuando las condiciones del entorno lo permitan, los patios interiores integrantes y/o constituyentes del "Corazón de manzana", como ampliación del salón principal, para la atención al público con la instalación de mesas o lugares de estar, sin música funcional, y siempre que su funcionamiento no cause molestias o perturbaciones al entorno inmediato, pudiendo en este caso la autoridad de aplicación, inhabilitar los mismos en forma inmediata.

Las instalaciones en patios complementarios de los locales, deberán cumplimentar lo dispuesto por la normativa vigente, respecto al número de ocupantes, los medios de salida e instalaciones sanitarias para el público.

2. Cocina:

La cocina debe cumplir con todas las exigencias de los Locales de Tercera Clase, y debe ser emplazada de tal manera que sea perfectamente visible desde el salón destinado al público.

Las paredes interiores deben estar recubiertas con azulejos, cerámicas u otro material similar, en toda su altura. Todos los ángulos entrantes entre muros y entre éstos y el solado o el cielorraso, deben ser redondeados.

Todas las puertas y ventanas que den al exterior deben contar con una protección de malla fina.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de alimentos, debe instalarse una campana conectada a la chimenea que conduzca al exterior los gases, olores, humos y vapores. La chimenea debe cumplir con las exigencias establecidas en el Artículo 5.4.2. Chimeneas .

Las mesadas, artefactos e instalaciones de agua y gas de la cocina no pueden estar adosados a Eje Divisorio entre predios ni a un local destinado a vivienda dentro del mismo predio.

6.4.3. SERVICIOS SANITARIOS

1. Para el público:

Se determinará de acuerdo a la cantidad de lugares previstos para la consumición de comidas en el local, y considerando que corresponderá la mitad para cada sexo.

El servicio para hombres contará con:

Hasta 60 personas: Un inodoro, un mingitorio y un lavabo por cada 20 o fracción mayor de 5 .

Para más de 60 personas: Un inodoro, un mingitorio y un lavabo por cada 40 personas o fracción mayor de 10, que excedan los 60.

El servicio para mujeres contará con:

Hasta 60 personas: un inodoro y un lavabo, por cada 12 personas o fracción mayor de 6.

Para más de 60 personas: un inodoro y un lavabo por cada 30 personas o fracción mayor de 5, que excedan los 60.

2. Para el personal:

Si en el establecimiento trabajan hasta 5 personas por turno, podrán compartir el uso de los sanitarios con el público.

En caso que fuera mayor de 5, deberán tener sanitarios independientes de los del público, de acuerdo a lo exigido en el Artículo 5.2.2. Dimensionamiento de los Servicios Sanitarios Mínimos.

: 6.5. SERVICIOS AL AUTOMOTOR :

6.5.1. CONCEPTO

Incluye todos los talleres y estaciones de servicio destinados a la atención, mantenimiento y reparación de vehículos de distinto tipo.

6.5.2. CLASIFICACION

Los establecimientos destinados a prestar servicios al automotor se clasifican en los siguientes tipos:

TIPO I

Gomería; reparación o cambio de instrumental, radios, calefactores y aire acondicionado; reposición de vidrios y máquinas levanta vidrios; colocación de protectores para guardabarros.

TIPO II

Afinación, electricidad y bobinado, carburación y encendido; reparación y carga de baterías; mecánica general; alineación, dirección y balanceo; suspensión y amortiguación; reparación o cambio de caños de escape, radiadores o tanques de combustible.

TIPO III

Taller de chapa y pintura, reparación, armado o cambio de carrocería, reconstrucción a nuevo de neumáticos; rectificación y ajuste de motores.

TIPO IV.

Mecánica integral del automotor.

TIPO V

Mecánica integral como actividad complementaria de agencia o concesionaria de venta de automotores.

TIPO VI

Reparación de motos y bicicletas.

TIPO VII

Reparación y mantenimiento de tractores, máquinas viales y agrícolas.

TIPO VIII

Lavadero manual o automático.

TIPO IX

Estación de servicio.

6.5.3. DIMENSIONES

Las actividades de servicio al automotor deben desarrollarse en su totalidad dentro del predio, no pudiendo efectuar actividad alguna en la vía pública, por lo que deberán preverse los espacios necesarios de acuerdo a la cantidad de vehículos a atender.

Las superficies cubiertas destinadas a la actividad no podrán ser inferiores a las que se indican en el Cuadro.

Tipo I 2 módulos

Tipo II 3 módulos

Tipo III 4 módulos

Tipo IV 6 módulos

Tipo V 10 módulos

Tipo VI 10 módulos

Tipo VII 4 módulos

Los módulos a que hace referencia el Cuadro corresponden a las siguientes superficies:

Módulo para bicicleta: 2 m².

Módulo para moto: 4 m².

Módulo para automóvil: 15 m².

Módulo para camión o colectivo: 40 m².

Modulo para maquinaria vial o agrícola: 60 m².

La superficie mínima cubierta total será la que surja de la cantidad de módulos requeridos para la detención de vehículos más la superficie necesaria para el acceso y la maniobra de los mismos dentro del predio.

Cuando en un mismo sitio se realicen dos actividades, la superficie mínima será la sumatoria de las superficies requeridas para cada una de ellas.

Si en el mismo sitio se desarrollaran tres o más actividades, la superficie mínima surgirá de la sumatoria de las dos de mayor exigencia, más la mitad de la superficie requerida para cada una de las restantes.

Las superficies mínimas de terreno para la instalación de actividades serán:

TIPO VIII 250 m²

Tipo IX 500 m²

6.5.4 RESTRICCIONES:

Los predios afectados a la actividad enunciada deberán cumplir además, con los requisitos siguientes:

a- La relación de la parcela a instalar el taller no debe ser menor que 1:5 y su lado mayor no inferior a 8,00 metros.

b- Si se trata de lote interior, ésta deberá cumplir con lo establecido en a- y además deberá asegurar un acceso de 3,50 metros mínimo.

c- Cuando en el predio destinado a la actividad normal, se incluya vivienda, se admitirá el uso común del acceso, que quedará afectado exclusivamente para entrada de vehículos del taller mecánico, pudiendo la vivienda usar dicho acceso para ventilación e iluminación de locales o accesos secundarios.

d- Para el caso enunciado en el punto c- se establece además que la ventilación e iluminación de la vivienda no podrá hacerse a expensas de los espacios afectados a la actividad industrial.

La vivienda deberá contar con un patio o espacio descubierto que la desvincule totalmente de la actividad industrial, que abarcará el ancho total de la vivienda y no será en otro sentido inferior a los 5,00 metros.

e- Se admitirá vivienda en planta alta.

6.5.5. INDUSTRIAS CON VIVIENDAS

El uso industrial podrá compartir el predio con vivienda, siempre que el F.O.S. ó F.O.T. de la zona lo permita. En este caso se respetarán las siguientes

restricciones:

a- Para los casos de obra nueva, la vivienda deberá estar al frente. Se reserva una circulación de 3,50 metros de ancho mínimo, cubierta o descubierta, que vincule directamente la calzada con la actividad industrial e independiente de la vivienda. La superficie de dicha circulación será computada dentro del F.O.S.

b- La ventilación e iluminación de los locales de vivienda no podrá hacerse a expensas de los espacios afectados por la actividad industrial.

c- La vivienda deberá contar con patio o espacio libre que la separe totalmente del sector industrial y que abarca un ancho igual al total del sector destinado a vivienda y no podrá ser inferior a 5,00 metros de largo.

Este patio deberá desvincularse totalmente de la actividad industrial, que no podrá utilizar el mismo para ventilar ni iluminar locales.

d- Si la vivienda se resuelve en Planta Alta, solo podrá desarrollarse sobre la parte correspondiente a actividad comercial, administrativa o de exposición.

En este caso el predio se lo considerará afectado en su totalidad de uso industrial.

e- Los casos indicados en este Artículo no constituirán un antecedente válido para originar pedidos de subdivisión de ningún tipo, excepto de predios cuyas características posibiliten aquellas cumplimentando los requisitos de parcela y lado mínimo para cada zona.

: 6.6. VELATORIOS :

6.6.1. CONCEPTO

Están incluidos todos los establecimientos destinados a la prestación de servicios fúnebres con locales para la realización de velatorios. Estos establecimientos solo pueden ubicarse en el nivel de planta baja, admitiéndose localizar en otros niveles solo aquellas dependencias a las que no tiene acceso el público.

6.6.2. DEPENDENCIAS MINIMAS

Una casa de velatorios debe contar por lo menos con las siguientes dependencias:

- Una oficina de recepción y administración.
- Una entrada para personas.
- Una entrada para vehículos.
- Una sala de estar por cada cámara de velatorios.
- Una cámara para velatorios -y un máximo de tres-.
- Un depósito.
- Servicios sanitarios.

Cada sala de estar debe comunicarse directamente con su respectiva cámara velatoria, no pudiendo estar éstas comunicadas entre sí.

6.6.3 ENTRADA DE PERSONAS Y VEHICULOS

La entrada para las personas debe tener un ancho proporcional a la cantidad de cámaras velatorias que posea, con un ancho libre mínimo de 1,50 m - un metro cincuenta centímetros- para una sola cámara, 2,50 m.-dos metros cincuenta centímetros- para dos cámaras y 3,00 m. -tres metros- para tres cámaras.

La entrada de vehículos debe ser independiente de la entrada para las personas y tener un ancho libre mínimo de 3,50 m. -tres metros cincuenta centímetros- y el largo suficiente como para que se realice dentro del mismo la carga y descarga de ataúdes, ofrendas florales y todo los los elementos que componen el servicio.

6.6.4. DIMENSIONES DE LOS LOCALES

Los establecimientos serán proyectados y dimensionados de tal manera que se asegure que la totalidad de la actividad se realice dentro del predio, no permitiéndose la colocación de elementos que forman parte del servicio en la vereda, como así tampoco la permanencia de los concurrentes en la vía pública.

6.6.5. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Todos los locales deberán contar con solados impermeables y de fácil lavado, revestimientos en los muros hasta una altura de 1,80 m.-un metro ochenta centímetros- con las mismas propiedades que el piso, y cielorrasos de material incombustible, no permitiéndose la utilización de alfombras ni cortinados.

6.6.6. SERVICIOS SANITARIOS

Deben contar como mínimo con un baño para cada sexo destinado al público y un baño para uso exclusivo del personal.

: 6.7. CEMENTERIO :

6.7.1. ALCANCE DEL CODIGO

Son válidas, en sus términos generales, las prescripciones del presente Código para el proyecto y ejecución de obras en los Cementerios.

6.7.2. INTERVENCION DE UN PROFESIONAL

Será obligatoria la intervención de un profesional matriculado en el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de La Pampa, para la construcción de nuevos nichos, bóvedas y panteones, así como para realizar en ellos modificaciones que impliquen cambios estructurales.

No se requiere la intervención de un profesional para las tareas de reparación y mantenimiento de nichos, bóvedas y panteones, ni para la ejecución de pequeños monumentos sobre las sepulturas.

6.7.3. PERMISO DE OBRA

Para realizar las tareas que requieren de intervención de un profesional, deberá tramitarse ante la Municipalidad el Permiso de Obra en los términos que establece el Capítulo 2.1. Tramitaciones.

Publicado 30-12-2020

Importante: Los textos incluidos en este sitio son de carácter informativo y carecen de validez legal, al no estar firmados por las autoridades competentes.
