

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

**MUNICIPALIDAD DE
VILLA HUIDOBRO**

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 GENERALIDADES

- ARTÍCULO 1º: INTRODUCCIÓN
- ARTÍCULO 2º: OBJETO Y ALCANCES DEL CÓDIGO
- ARTÍCULO 3º: ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CÓDIGO
- ARTÍCULO 4º: PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

CAPÍTULO 2 DE LA ADMINISTRACIÓN

- ARTÍCULO 5º: SOLICITUD DE PERMISO O AVISO DE OBRA
- ARTÍCULO 6º: TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO Y AUTORIZACIÓN DE OBRA
- ARTÍCULO 7º: TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA
- ARTÍCULO 8º: TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO DE OBRA
 - 2.8.1. Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra
- ARTÍCULO 9º: DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA EDIFICACIÓN
- ARTÍCULO 10º: LEGAJO DE CONSTRUCCIÓN
- ARTÍCULO 11º: MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES
- ARTÍCULO 12º: CADUCIDAD DE PERMISO
- ARTÍCULO 13º: INSPECCIÓN FINAL
- ARTÍCULO 14º: INSPECCIÓN DE OBRA NO CONCLUIDA
- ARTÍCULO 15º: DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA TRAMITAR UNA DEMOLICIÓN.
- ARTÍCULO 16º: DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA O INEXACTA
- ARTÍCULO 17º: SIGNOS Y LEYENDAS CONVENCIONALES
 - 2.17.1- Signos convencionales
 - 2.17.2- Destino de locales, acotaciones
- ARTÍCULO 18º: TAMAÑO Y CARÁTULA DE LOS PLANOS

CAPÍTULO 3: INDICADORES URBANÍSTICOS

- ARTÍCULO 19º: APLICACIÓN TRANSITORIA
- ARTÍCULO 20º: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS) Y SUELO ABSORBENTE
- ARTÍCULO 21º: FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)

- ARTÍCULO 22°: ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN
- ARTÍCULO 23°: RETIROS Y ESPACIO LIBRE DE FONDO

CAPÍTULO 4 DE LOS PROFESIONALES

- ARTÍCULO 24°: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES E INSTALADORES.
 - 4.24.1. DE LOS PROFESIONALES, TÉCNICOS E INSTALADORES
 - 4.24.1.2 DE LOS CONSTRUCTORES

CAPÍTULO 5: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

- ARTÍCULO 25°: DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y DE EDIFICACIÓN
- ARTÍCULO 26°: DE LAS OCHAVAS

CAPÍTULO 6: DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS

- ARTÍCULO 27°: ARQUITECTURA
- ARTÍCULO 28°: LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADAS, BALCONES Y CERRAMIENTOS DE BALCONES
 - 6.28.1 Salientes en planta baja
 - 6.28.2 Salientes en balcones abiertos y cerramientos de balcones
- ARTÍCULO 29°: BALCONES CERRADOS
- ARTÍCULO 30°: SALIENTES, ALEROS Y CORNISAMIENTOS
- ARTÍCULO 31°: MARQUESINAS
- ARTÍCULO 32°: TOLDOS COLOCADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL
 - 6.32.1 Generalidades y perfil de los toldos en la fachada principal
 - 6.32.2 Toldos sostenidos estructuralmente por parantes verticales

CAPÍTULO 7: DE LOS CERCOS Y VEREDAS

- ARTÍCULO 33°: GENERALIDADES CERCOS
 - 7.33.1 Cercos en terrenos baldíos
 - 7.33.2 Cercos de separación entre predios
- ARTÍCULO 34°: CERCOS Y VALLAS PROVISORIOS
 - 7.34.1 En obras de construcción:
 - 7.34.2 Colocación de vallas de contención desmontables en aceras frente a Bares, Restaurantes, Heladerías y negocios afines, donde se dispongan mesas y sillas
- ARTÍCULO 35° DESAGUES

- ARTÍCULO 36°: VEREDAS
 - 7.36.1 Generalidades
 - 7.36.2 Pendientes y desniveles en las veredas
 - 7.36.3 Veredas arboladas
 - 7.36.4 Extracciones
 - 7.36.5 Construcción de nuevas veredas
 - 7.36.6 Restricciones
 - 7.36.7 Mantenimiento de las veredas
 - 7.36.8 Distancias mínimas de instalaciones
- ARTÍCULO 37°: HIGIENE Y CONSERVACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS
 - 7.35.1 Especificaciones de cañerías
- ARTÍCULO 38°: CONSERVACION DE FACHADAS

CAPÍTULO 8: DE LOS LOCALES

- ARTÍCULO 39°: CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES
 - 8.39.1: Criterio
- ARTÍCULO 40°: ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES
 - 8.40.1. Generalidades
 - 8.40.2. Altura mínima de locales
 - 8.40.3 Alturas mínimas de los locales de Entrepiso o duplex
 - 8.40.4 Altura mínima de locales en subsuelo
- ARTÍCULO 41°: ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES
 - 8.41.1 Generalidades sobre áreas y lados mínimos de los locales
 - 8.41.2 Areas y lados mínimos de los locales de primera y cuarta categoría
 - 8.41.3 Areas y lados mínimos de los locales de segunda categoría
 - 8.41.4 Areas y lados mínimos de locales de segunda categoría
- ARTÍCULO 42°: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES
 - 8.42.1 Generalidades sobre iluminacion y ventilacion de los locales
 - 8.42.2 Iluminacion y ventilacion de locales
- ARTÍCULO 43°: ILUMINACIÓN ARTIFICIAL
 - 8.43.1 Iluminación artificial de locales
 - 8.43.2 Iluminación de medios de circulación
 - 8.43.3 Iluminación de emergencia
- ARTÍCULO 44°: VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS
 - 8.44.1 Locales con ventilación Mecánica

CAPÍTULO 9: DE LAS CIRCULACIONES

- **ARTÍCULO 45°: ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LAS CIRCULACIONES**
 - 9.45.1 Ancho de entradas y pasajes en general.
 - 9.45.2 Entradas y pasajes, con circulación de público.
 - 9.45.3 Pasillos interiores en viviendas.
- **ARTÍCULO 46°: ESCALERAS**
 - 9.46.1 Generalidades, ancho libre de paso.
 - 9.46.2 Escaleras principales
 - 9.46.3 Escaleras secundarias
- **ARTÍCULO 47°: RAMPAS**
- **ARTÍCULO 48°: CIRCULACIONES Y ASIENTOS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**
- **ARTÍCULO 49°: ANCHO LIBRE DE LOS MEDIOS DE SALIDA**
- **ARTÍCULO 50°: SALIDAS DE VEHÍCULOS Y ESTACIONAMIENTOS**
 - 9.50.1 Ancho de salidas para vehículos.
 - 9.50.2 Salida para vehículos en predios de esquina
 - 9.50.3 Estacionamientos

CAPÍTULO 10: DE LOS PATIOS

- **ARTÍCULO 51°: GENERALIDADES SOBRE PATIOS**
 - 10.51.1 Clasificación de los patios
 - 10.51.2 Dimensiones de los patios
 - 10.51.2.1 Patios principales de primera categoría
 - 10.51.2.2 Patios de segunda categoría
 - 10.51.2.3 Patios no rectangulares.

CAPÍTULO 11: DE LAS OBRAS

- **ARTÍCULO 52°: DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS O QUE AFECTEN A LINDEROS**
 - 11.52.1 Vistas a predios linderos
- **ARTÍCULO 53°: OBRAS E INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO**
 - 11.53.1 Instalaciones arrimadas a muros divisorios
 - 11.53.2 Generalidades de chimeneas
- **ARTÍCULO 54°: DE LAS DEMOLICIONES**
 - 11.54.1 Generalidades sobre las demoliciones.
 - 11.54.1.1 Chapas, marcas, soportes y conexiones aplicadas en las obras a demoler.
 - 11.54.1.2 Medidas de protección en demoliciones.
 - 11.54.1.3 Procedimiento de la demolición

- **ARTÍCULO 55°: DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES**
 - 11.55.1 Rellenamiento de terrenos.
 - 11.55.2 Desmontes y excavaciones
 - 11.55.2.1 Excavaciones que afecten a predios linderos o a la vía pública.
 - 11.55.2.2 Excavación que pueda causar daños o peligros.
 - 11.55.3 Depósito de tierra y materiales en la vía pública.
- **ARTÍCULO 56°: SITUACIONES RELATIVAS DE CIMIENTOS**
 - 11.56.1 Cimientos de muros sobre la Línea Municipal (L.M).
 - 11.56.2 Bases en muros medianeros.
 - 11.56.3 Zapatas corridas en muros medianeros.
- **ARTÍCULO 57°: DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN**
 - 11.57.1 Normas para el cálculo de las estructuras.
 - 11.57.2 Apoyo de vigas en muros medianeros.
- **ARTÍCULO 58°: MUROS DIVISORIOS**
 - 11.58.1 Material de muros divisorios.
 - 11.58.2 Carga útil de los muros divisorios.
- **ARTÍCULO 59°: MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS**
- **ARTÍCULO 60°: GENERALIDADES SOBRE CUBIERTAS DE TECHOS**
 - 11.60.1 Cercado de techos transitables.
 - 11.60.2 Desagües de techos, azoteas, terrazas.
 - 11.60.3 Características de los materiales de la cubierta de techos.
 - 11.60.4 Cubiertas realizadas con paja brava.
- **ARTÍCULO 61°: DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS**
 - 11.61.1 Generalidades sobre las reformas y ampliación de edificios.

CAPÍTULO 12: DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS Y SERVICIOS DE SALUBRIDAD

- **ARTÍCULO 62°: INSTALACIONES DE SALUBRIDAD**
 - 12.62.1 Desagües.
 - 12.62.2 Aljibes.
 - 12.62.3 Cámara séptica y pozos absorbentes
- **ARTÍCULO 63°: SERVICIOS DE SALUBRIDAD**
 - 12.63.1 Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado.
 - 12.63.2 Baños para discapacitados.
 - 12.63.3 Servicio mínimo de salubridad en viviendas.
 - 12.63.4 Servicio mínimo de salubridad en otros edificios.
- **ARTÍCULO 64°: INSTALACIONES EN ZONAS CON O SIN SERVICIOS PÚBLICOS DE SALUBRIDAD**
 - 12.64.1 Generalidades.
 - 12.64.2 Balcones: Desbordes.
- **ARTÍCULO 65°: PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS**

- ARTÍCULO 66°: DE LOS ANDAMIOS

CAPÍTULO 13: DE IMPACTO AMBIENTAL

- ARTÍCULO 67°: INTERRUPCIÓN DE LOS TRABAJOS QUE CAUSEN RIESGOS FÍSICOS, AMBIENTALES O CONDICIONES INSALUBRES
- ARTÍCULO 68°: DISEÑO SUSTENTABLE
 - 13.68.1 Características de diseño.
 - 13.68.2 Contaminación Auditiva
 - 13.68.3 Arbolado urbano
- ARTÍCULO 69°: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (Ley Nacional N°24.314)

CAPÍTULO 14: RED VIAL Y VÍAS CIRCULATORIAS

- ARTÍCULO 70°: CONTINUIDAD Y ANCHO DE LA RED VIAL
- ARTÍCULO 71°: REQUISITOS DE PRESENTACIÓN PARA NUEVOS PROYECTOS (URBANIZACIONES Y LOTEOS)
- ARTÍCULO 72°: CALLES SIN SALIDA
- ARTÍCULO 73°: JERARQUIZACIÓN Y NOMENCLATURA

CAPÍTULO 15: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

- ARTÍCULO 74°: PARALIZACIÓN DE OBRAS
- ARTÍCULO 75°: PROCEDIMIENTO ANTE OBRAS CLANDESTINAS
- ARTÍCULO 76°: DEMOLICIÓN DE OBRAS EN INFRACCIÓN

CAPÍTULO 16: DISPOSICIONES GENERALES

- ARTÍCULO 77°: DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN
- ARTÍCULO 78°: DE FORMA

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

ARTÍCULO 1º: INTRODUCCIÓN

Denomínese al presente, “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE VILLA HUIDOBRO”

ARTÍCULO 2º: OBJETO Y ALCANCES DEL CÓDIGO

El presente Código tiene por objeto reglamentar:

- A. La construcción, ampliación, reforma, demolición, refacción parcial, inspección, uso, mantenimiento y ocupación de predios públicos y privados ubicados dentro de los límites del Ejido Municipal.
- B. Normas generales de seguridad y salubridad

ARTÍCULO 3º: ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CÓDIGO

El ámbito de aplicación del siguiente reglamento de Edificación regirá todas las acciones u omisiones respecto a obras privadas que se efectúen o lleven adelante por cualquier particular, ya sea persona física o jurídica, privada o pública cuando se efectúen dentro del Ejido Municipal de Villa Huidobro.

ARTÍCULO 4º: PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

- A. El presente reglamento será publicado íntegramente.
- B. En sucesivas ediciones no será alterada la secuencia del articulado.
- C. En caso de incorporarse modificaciones o agregados al reglamento, serán publicadas cada año e incorporadas a las nuevas ediciones en su correspondiente articulado.

CAPÍTULO 2

DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 5º: SOLICITUD DE PERMISO O AVISO DE OBRA

Toda persona que haya de construir un edificio nuevo, realizar refacciones, ampliar y modificar lo ya construido, deberá presentar una SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN ó AVISO DE OBRA con el sellado correspondiente en el cual declarará la obra a realizar ante el área de Obras Privadas.

- A. La solicitud declarará: Nombre completo y domicilio del propietario, ubicación y tipo de obra que se propone construir, fecha estimada del inicio de la obra.
- B. La documentación presentada en la solicitud deberá estar firmada por el propietario y/o profesional correspondiente a cargo según el tipo de obra.
- C. Previo a la ejecución de un proyecto de obras que requieran permiso, se solicitará a la oficina de Catastro Municipal la definición de Nomenclatura Parcelaria.

- D. Adjuntará con la presentación el pago del sellado que corresponda según la Ordenanza Tributaria y Ordenanza impositiva vigente a la fecha de la presentación.

ARTÍCULO 6º: TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO Y AUTORIZACIÓN DE OBRA

- Construir nuevas edificaciones
- Demolición de inmuebles
- Abrir vías públicas
- Mensurar predios y modificar el estado parcelario
- Instalar carteles o anuncios luminosos que requieran estructura y que por sus dimensiones o aspecto afecten la estética.

ARTÍCULO 7º: TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

En los trabajos de escasa magnitud , si bien no se requiere hacer el pedido de permiso de obra pero sí se deberá presentar nota por mesa de entrada municipal, la que se girara a la secretaría de obras privadas la cual verificará si efectivamente se corresponde con alguna obra de escasa magnitud tales como las siguientes:

- Desmontar y excavar terrenos, cercar o elevar muros medianeros.
- Construir veredas.
- Efectuar demoliciones que comprometan la seguridad pública o que representen más de un 50% de la construcción existente.
- Construir nuevos sepulcros, panteones o mausoleos o modificar los existentes.
- Instalar pequeños anuncios luminosos.

El departamento de Obras Privadas podrá exigir en forma directa al titular u ocupante de la propiedad que se solicite permiso, en los casos que a su juicio sea de importancia.

ARTÍCULO 8º: TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO DE OBRA

Siempre que no se requiera instalar en la vereda cercos provisorios, andamios o depósitos de materiales no es necesario solicitar permiso.

2.8.1. Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra:

Los que practiquen refacciones de muy poca relevancia, por ejemplo:

- Pintura en general, en los casos en que no se requiere cercar o colocar vallados en la vía pública.
- Reparaciones de: Carpintería, herrería, revoques, vidriería y sanitarios.
- Arreglos no estructurales de cubiertas: Impermeabilizaciones, contrapisos, etc.
- Cambio de pisos interiores y en veredas.

Estas intervenciones se autorizaran siempre y cuando no afecten la seguridad de las personas en la vía pública.

ARTÍCULO 9º: DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA EDIFICACIÓN

Antes de iniciar la construcción el profesional actuante o el propietario deberán presentar en la Municipalidad:

1. Planilla de permiso de Obra (**Ver Anexo 1**)

2. Dos (2) juegos de planos completos de la obra a ejecutarse con sus respectivos nombres y firmas, para la visación previa.
3. Solicitud por nota de rotura de cordón si fuera necesario para el ingreso de cochera.
4. Solicitud de número de propiedad.

Para solicitar permiso de obras a ejecutar en etapas, la documentación detallada deberá ir acompañada por un plano general en escala mínima 1:200 donde se detallen las etapas de obra previstas y el programa a desarrollar en etapas debiendo completarse la documentación en la oportunidad de dar inicio a cada una de ellas.

ARTÍCULO 10º: LEGAJO DE CONSTRUCCIÓN

Todo plano sometido a consideración Municipal deberá reunir los siguientes requisitos por proyecto:

1. Dicho plano tendrá una carátula reglamentaria de 18cm de ancho por 30cm de largo.
2. Se confeccionará en escalas 1:100, 1:200 o deberá tener como mínimo una escala gráfica.00
3. Constara como mínimo de:
 - A) Planta o plantas generales: En escalas sugeridas, ubicada dentro del loteo y acotada respecto del mismo, indicando destino de cada ambiente, dimensiones de locales, espesor de muros, verjas, muros divisorios y altura de los mismos.
En caso de haber más de un nivel, se confeccionarán plantas de cada nivel a edificar.
 - B) Cortes necesarios: Como mínimo 2 (Uno transversal y el otro longitudinal) con cotas y niveles generales y parciales para dar idea exacta de la obra proyectada en las escalas indicadas.
 - C) Fachadas: Las fachadas que tuviera, con cotas, niveles generales, parciales y especificación de materiales de terminación, para dar idea exacta de la obra proyectada en escala 1:50 o en escala 1:100 cuando el carácter de fachada lo permita, en caso de propiedades en esquina se exigirán las dos fachadas visibles desde la vía pública.
 - D) Planos de cubierta de techos.
 - E) Planta de electricidad: En escala 1:100, con ubicación de las bocas de luz, corriente, y caja de fusibles. Ubicar dentro del lote el medidor.
 - F) Planilla de circuitos de electricidad
 - G) Superficies edificadas: Se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, etc.
 - H) Planilla de aberturas: Con sus referencias.
 - I) Se designarán las aberturas con letras y números, y para su lectura correlativa en planilla de aberturas.
 - J) Demoliciones: Se indicaran muros a demoler indicados en los colores correspondientes (Amarillo para demoliciones).
 - K) Queda sujeto a autorización por parte de la oficina de Obras Privadas y la Cooperativa de Electricidad y Servicios Públicos y de Crédito "Villa Huidobro" Ltda, mediante nota la ejecución de pozos absorbentes para desagües líquidos cloacales en superficies de dominio público (veredas, espacios verdes,etc.)

- L) Se utilizaran colores firmes y definidos, los que no deberán dificultar la lectura técnica y que se establecen de la siguiente forma:
 - a) Existente: Color negro
 - b) Ampliacion: Color rojo
 - c) Demolicion: Color amarillo
- M) El departamento de Obras Privadas podrá exigir la presentación de la documentación adicional que considere necesaria para mejor comprensión del proyecto.

La documentación se presentará firmada por el propietario y los profesionales intervinientes en original y copia; si el interesado lo desea, podrá agregar más copias de planos y planillas.

Siempre que los planos y planillas estén conforme a la ordenanza y al reglamento de edificación, Obras Privadas presentará su aprobación y hará la liquidación por mesa de entrada de los derechos correspondientes a los fines de pago y entrega de los planos al solicitante.

La tasa se establecerá conforme disposiciones vigentes.

Una vez aprobada esta información se otorgará el permiso de edificación que permitirá el inicio y desarrollo de las obras.

La secretaria de Obras Privadas hará entrega los planos correspondientes aprobados, quedando un juego para el archivo municipal.

Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada correspondiente al propietario.

ARTÍCULO 11º: MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES

El propietario y los técnicos no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos y planillas aprobadas.

ARTÍCULO 12º: CADUCIDAD DE PERMISO

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de seis meses, a contar desde la fecha de pago de los derechos. Este puede ser ampliado siempre que, a juicio de Obras Privadas, así lo justifiquen los motivos aducidos en la solicitud presentada por el propietario.

ARTÍCULO 13º: INSPECCIÓN FINAL

La Municipalidad a través de la secretaría de Obras Privadas realizará las visitas de inspección correspondiente y se extenderá Certificado de "Inspección final de obra", cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias del código. En el caso de que durante el curso de la obra se hubieren introducido modificaciones o correcciones se presentará plano conforme a la obra, con todas las exigencias correspondientes.

ARTÍCULO 14º: INSPECCIÓN DE OBRA NO CONCLUIDA

A pedido del propietario por escrito, este puede dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga las disposiciones de este

código. En este caso la Oficina de Obras privadas extenderá un certificado de “Inspección de obra no concluida”.

ARTÍCULO 15°: DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA TRAMITAR UNA DEMOLICIÓN.

Cuando se requiera efectuar la demolición sobre una edificación se presentará ante el departamento de Obras Privadas:

- 1 Nota de solicitud con una memoria técnica indicando los procesos destructivos a ejecutar.
 - 2 Declaración Jurada (ddjj) de compromiso de cerco de obra tanto para construcción y/o remodelación como para excavaciones para pozos absorbentes con el fin de resguardar a terceros. (Ver requerimientos y restricciones en Capítulo 6 “De los cercos y veredas”)
- Dichos cercos se colocaran delante del proyecto a desarrollar.

(Ver Anexo 2)

ARTÍCULO 16°: DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA O INEXACTA

Cuando Obras Privadas estime que los documentos presentados son incompletos o presenten inexactitudes, citará al profesional para presentar las respectivas aclaraciones o completar la documentación.

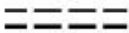
En caso de que se deba rehacer la documentación o realizar modificaciones de envergadura, el profesional deberá devolverlos corregidos dentro de los 15 días hábiles. Podrán hacerse correcciones sobre las copias presentadas siempre que no afecten la claridad de la documentación debiendo en todos los casos ser autenticadas por el profesional.

Se presentarán 2 juegos de planos actualizados.

ARTÍCULO 17°: SIGNOS Y LEYENDAS CONVENCIONALES

2.17.1- Signos convencionales

- a) En los planos de arquitectura se indicarán las paredes y techos con los siguientes signos convencionales.

	Existentes: los espesores de las paredes o techos serán rellenados en negro
	Nuevas: los espesores de las paredes y techos se rellenarán con puntos -
	A regularizar: los espesores de las paredes y techos se rayarán a 45° -
	A demoler: se indicarán las paredes y techos en líneas punteadas -
	Las construcciones de madera, hierro y hormigón no se distinguirán usando colores, sino colocando al lado de las partes a edificar, en letras, la denominación correspondiente

- b) En los planos de sanitarios, en el caso de ser necesario su presentación, se indicarán:

— · — · — · — · — · — · —	Obras existentes: raya, 2 puntos
—————	Cañería principal y artefactos primarios: línea continua
- - - - -	Cañerías y artefactos secundarios: línea de puntos
= = = = =	Caños de ventilación: doble raya en trazos
— · — · — · — · — · — · —	Cañerías de agua fría y caliente: raya, punto, indicando con F o C al lado de cañería si es fría o caliente
— — — — —	Cañería pluvial: trazo de raya

2.17.2- Destino de locales, acotaciones:

Los planos indicarán el destino de cada local con sus medidas necesarias para su fácil comprensión como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de vigas, columnas.

Se señalará el nivel de piso terminado (NPT) con relación al cordón de la vereda definitiva.

Se indicará el ancho de vereda y accesos vehiculares.

ARTÍCULO 18º: TAMAÑO Y CARÁTULA DE LOS PLANOS:

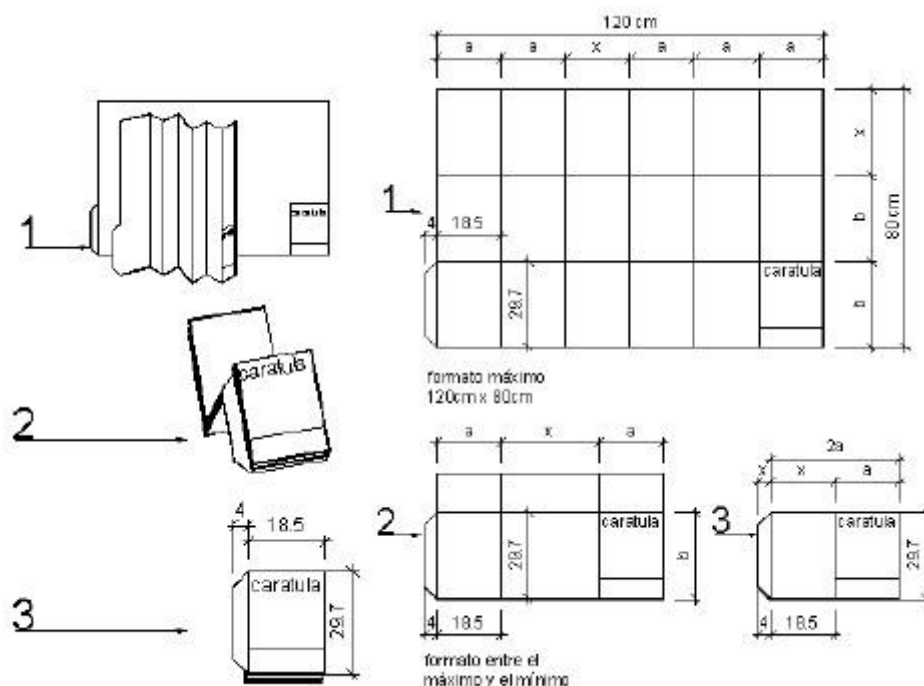
Para la presentación de planos debe tenerse en cuenta la Norma IRAM N° 4505 para determinar el tamaño y plegado de las láminas.

La forma y tamaño mínimo de los planos será el indicado en el esquema siguiente siendo las medidas mínimas 29,7 centímetros por 21 centímetros; (A4) la pestaña de 4 centímetros que tiene por objeto encarpetar el expediente, el procedimiento para plegado será el indicado en el esquema de modo que siempre quede al frente la carátula de la lámina cuyas características serán tener los siguientes datos:

- 1) Nombre o designación de la obra.
- 2) Nombre del propietario y calle
- 3) Ubicación de la obra a construir indicando Barrio, Calle, Número y Localidad.
- 4) Escalas métricas o gráficas.
- 5) Plano de ubicación del terreno dentro de la manzana, indicando: nomenclatura parcelaria (Manzana, parcela, zona y secciones), nombres de calles circundantes, medidas del terreno, distancias a esquinas y ancho de calle.
- 6) Números de loteo provincial y municipal, número de plano de mensura, número de escritura inscrita en el municipio.
- 7) Superficie del terreno, superficie cubierta y semi-cubierta existente y a construir, ampliar, refaccionar, superficie libre en planta baja.
- 8) Firma y aclaración del propietario y domicilio.
- 9) Firma y sello del proyectista, calculista o director de obra, con matrícula habilitante.
- 10) Espacio para aprobación municipal
- 11) Espacio para observaciones si las hubiere.

En los planos complementarios se podrá excluir la incorporación de la carátula.

Esquemas de tamaño y plegado de planos y carátula:



-Formato de Carátula en **Ver Anexo 3.**

CAPÍTULO 3 **INDICADORES URBANÍSTICOS**

ARTÍCULO 19° APLICACIÓN TRANSITORIA. Hasta tanto la Municipalidad sancione un Código de Planeamiento Urbano o de Zonificación específico, toda obra nueva, ampliación o modificación sustancial deberá regirse por los parámetros urbanísticos básicos establecidos en el presente capítulo.

ARTÍCULO 20° FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS) Y SUELO ABSORBENTE. Establécese un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de cero con ochenta (0.80) para todas las parcelas. En consecuencia, todo proyecto deberá dejar un mínimo del veinte por ciento (20%) de la superficie total del lote libre de edificación, techos y mejoras impermeables (tales como contrapisos, pavimentos o solados continuos). Esta superficie libre deberá destinarse a terreno natural, cobertura vegetal o parqueización, con el objetivo de garantizar la absorción de las aguas pluviales, el escurrimiento natural y el saneamiento hídrico del ejido urbano.

ARTÍCULO 21° FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT). Fíjase un Factor de Ocupación Total (FOT) máximo de [sugerencia: 1.50 a 2.00, dependiendo de la densidad que busquen]. La superficie cubierta total a construir en la parcela no podrá superar el valor resultante de multiplicar la superficie del terreno por este factor.

ARTÍCULO 22° ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN. Con el fin de preservar el perfil urbano y la escala de la localidad, se establece una altura máxima general de edificación de [sugerencia: 9.00 o 10.00 metros], equivalente a Planta Baja y dos (2) pisos elevados. Quedan exceptuados de este límite los volúmenes técnicos estrictamente necesarios, tales

como tanques de reserva de agua, cajas de escaleras, antenas, chimeneas y conductos de ventilación, los cuales deberán tratarse arquitectónicamente. Todo proyecto que pretenda superar la altura máxima establecida requerirá un estudio de impacto urbano y la aprobación por vía de excepción del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 23° RETIROS Y ESPACIO LIBRE DE FONDO. Para asegurar la correcta ventilación e iluminación natural de las construcciones, así como la privacidad entre predios linderos, las edificaciones deberán respetar un retiro de fondo mínimo equivalente al veinte por ciento (20%) de la longitud total del terreno, medido desde la Línea de Fondo de la parcela. En lotes en esquina o de geometría irregular, la autoridad de aplicación evaluará la disposición del área libre, exigiendo en todos los casos que se garantice el porcentaje de suelo absorbente establecido en el presente código.

CAPÍTULO 4 **DE LOS PROFESIONALES**

ARTÍCULO 24°: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES E INSTALADORES.

Los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este reglamento. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo.

4.24.1. DE LOS PROFESIONALES, TÉCNICOS E INSTALADORES.

Los profesionales universitarios (arquitectos, ingenieros civiles o en construcciones) para actuar como tales, deberán estar matriculados con habilitación vigente en los colegios respectivos.

El profesional o instalador autor de los planos es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.

4.24.2 DE LOS CONSTRUCTORES

Asimismo el constructor es responsable de la realización de la obra, de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma y de las modificaciones realizadas.

Su responsabilidad alcanza además a los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, a los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que puedan ocasionar el mal uso de los materiales.

La misma responsabilidad del constructor alcanza al director de obra si lo hubiere.

CAPÍTULO 5

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

ARTÍCULO 25°: DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y DE EDIFICACIÓN

Definiciones:

a) Línea Municipal. (L.M)

El presente reglamento establece como Línea Municipal al deslinde entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su frente. La línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas. Toda edificación, tapial o alambrado, deberá respetar la línea de edificación existente o en caso de no haber, la determinada por la oficina de Obras Privadas.

b) Línea de Edificación. (L.E)

Es la línea determinada por los retiros obligatorios que fijan hasta donde se permite construir.

c) Alineación.

Toda nueva construcción con frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de edificación oficial (L.E) y las ochavas reglamentarias.

ARTÍCULO 26°: DE LAS OCHAVAS

a) De la línea de edificación en las esquinas

El presente reglamento fija como línea de edificación (L.E) en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales.

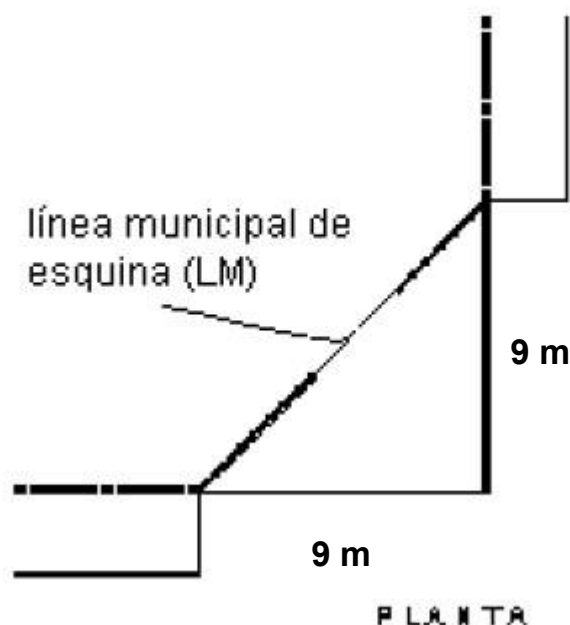
Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas y por lo tanto, el área de Obras Privadas exigirá su ejecución, de acuerdo con las medidas reglamentarias a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevos edificios, cercos o refacciones.

En los casos con edificaciones de dos pisos se podrá construir normalmente respetando el límite establecido por la L.E. y respetando en planta baja las ochavas reglamentarias debiendo calcularse para estos casos vigas en voladizos o ménsulas según cálculo correspondiente.

b) Dimensiones de la ochava

La ochava estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones de vereda concurrentes, se miden 9 (Nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.

c) Esquema:



CAPÍTULO 6

DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS

ARTÍCULO 27º: ARQUITECTURA

- a) Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad particular linderos con los parques o plazas municipales, mediante cercos de tipo uniformes.
- b) No se podrán construir accesos de ninguna clase desde la propiedad privada al terreno público.
- c) Se permitirán salientes de la línea de edificación mediante cornisas, balcones, aleros y marquesinas con un volado de 1,5 metros y un mínimo de 2,40 metros de altura sobre el nivel de cordón de vereda.
- d) Queda prohibido la colocación de defensas en el frente de vidrieras, ventanas de negocios o casas particulares, que puedan ofrecer peligro para el público.

ARTÍCULO 28º: LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADAS, BALCONES Y CERRAMIENTOS DE BALCONES

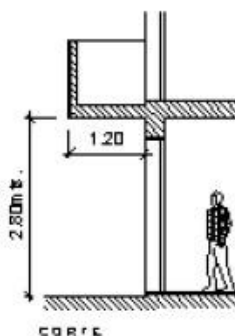
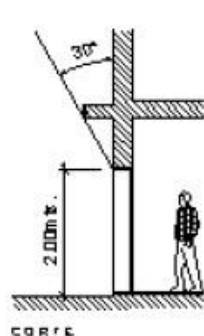
6.28.1 Salientes en planta baja

En las fachadas no se permitirá ninguna estructura fija o movable - exceptuando los toldos, marquesinas y salientes en ochava - a una altura menor de 2,00 m del nivel de la vereda y que salga del perfil indicado en la figura. (ver esquema)

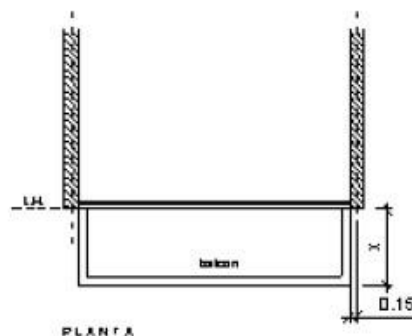
6.28.2 Salientes en balcones abiertos y cerramientos de balcones

- a) Los balcones abiertos podrán tener una saliente máxima fuera de la línea de edificación (L.E) igual a 1,20 m, como asimismo la altura mínima entre el nivel de vereda y el elemento más bajo del balcón abierto (mensulas, vigas, etc.) deberá ser de 2,80 m (ver esquema)

Salientes en planta baja



Salientes de balcones abierto



- b) En aquellos casos en el que el proyectista prevea la saliente a un nivel inferior, esta no podrá ser superior a la duodécima (1/12) parte del ancho de la calle, no pudiendo exceder 1m.
- c) Cualquier parte del balcón podrá distar hasta 0,15 m de las líneas divisorias de los predios, pudiendo tener, en los costados, elementos verticales que los unan, siempre que estos no ocupen más del 10% de la superficie lateral comprendida entre la baranda o antepecho y la losa del balcón superior.

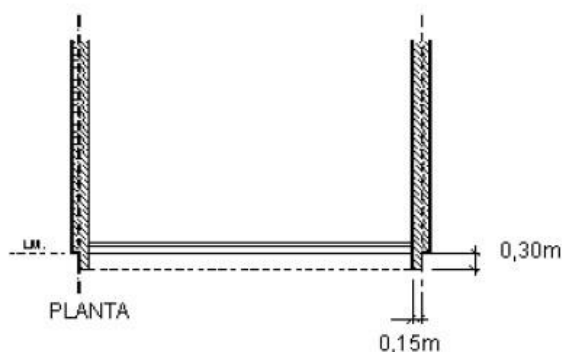
ARTÍCULO 29º: BALCONES CERRADOS

Los balcones cerrados no podrán sobresalir de la línea de edificación.

ARTÍCULO 30º: SALIENTES, ALEROS Y CORNISAMIENTOS

Solo se permitirán salientes en forma de marco que no sobresalgan más de 0,30 m de la línea municipal de edificación.

CUERPOS SALIENTES



ARTÍCULO 31º: MARQUESINAS

Se entiende por marquesina, todo aleros que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocio.

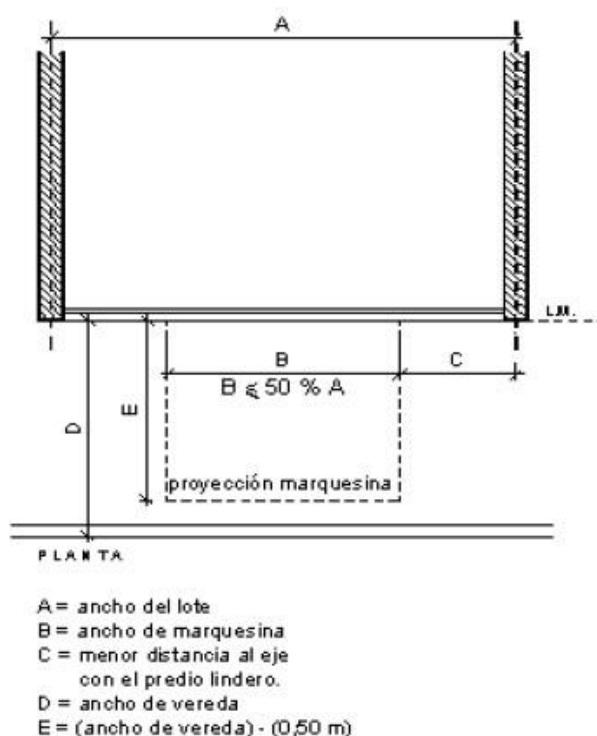
Las marquesinas colocadas a una altura menor de 2,80 m se considerarán como balcones abiertos.

Colocados a mayor altura, las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda menos cincuenta centímetros (0,50 m).

Las marquesinas que afectan el arbolado de las calles, se ajustarán a lo que disponga en cada caso el Área de Obras Privadas.

Toda marquesina dispuesta en ochava deberá contar con una altura no inferior a 2,80 m a efectos de no entorpecer la visualización en la esquina.

En idéntico sentido, respetara esta altura mínima toda marquesina sobre Línea Municipal contigua a ochavas, que intercepte al plano. (ver esquema)



ARTÍCULO 32º: TOLDOS COLOCADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL

6.32.1 Generalidades y perfil de los toldos en la fachada principal

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles de lona u otro material hacia la L.M o de estructura fija (aluminio o chapa con aletas móviles).

Estas estructuras en ningún caso impedirán la visibilidad de las chapas indicadoras de la nomenclatura de las calles ni dañaran los troncos y/o las ramas de los árboles.

Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2,20 m de altura del nivel de la vereda.

Todo toldo dispuesto en ochava deberá contar con una altura no inferior a 2,80 m a efectos de no entorpecer la visualización a través de esta.

6.32.2 Toldos sostenidos estructuralmente por parantes verticales

En caso de que los toldos sean sostenidos estructuralmente por parantes verticales, incluidos aquellos que se coloquen en ochavas, no deberán entorpecer la visual debiéndose respetar las alturas fijadas para toldos en general.

CAPÍTULO 7 **DE LOS CERCOS Y VEREDAS**

ARTÍCULO 33º: GENERALIDADES CERCOS

7.33.1 Cercos en terrenos baldíos

En predios baldíos los terrenos podrán cercarse con alambres adecuados para preservar su seguridad en caso de acopio de materiales y/o conservación libre de yuyos y malezas.

7.33.2 Cercos de separación entre predios

Altura de cercos limitativos de cada propiedad:

Queda establecido que la altura mínima obligatoria de las cercas, paredes o muros destinados al cerramiento y división de propietarios contiguos será de 2.00 m desde el nivel de terreno de mayor cota.

La materialidad será libre a fin particular de cada proyecto y/o propietario.

ARTÍCULO 34º: CERCOS Y VALLAS PROVISORIOS

Obligaciones de colocar vallas o cercos provisorios:

7.34.1 En obras de construcción:

Es obligación de colocar estas vallas o cercos provisorios con condiciones de seguridad en toda la extensión del frente del predio.

7.34.2 Colocación de vallas de contención desmontables en aceras frente a Bares, Restaurantes, Heladerías y negocios afines, donde se dispongan mesas y sillas:

Los titulares de comercios donde funcionen: bares, restaurantes, heladerías y negocios afines que tengan mesas y sillas en las aceras de sus comercios para el desarrollo de su actividad, deberán proceder a colocar en el perímetro de las veredas de uso para dichos fines, vallas de contención desmontables, para prevenir cualquier tipo de accidentes derivados del tránsito vehicular.

Se evitará obstaculizar el tránsito peatonal y descenso vehicular, distancias al cordón, sendas peatonales, ancho de vereda, etc.

ARTÍCULO 35º: DESAGÜES

- A. EDIFICACIONES PRÓXIMAS A LA MEDIANERA: En cuanto a los techos, ya sean planos o inclinados cuyos bordes o aleros disten de 0,80 m de la medianera y vuelquen el agua hacia ella, es obligatorio el desagüe mediante caños de bajada en los muros, de forma que eviten arrojar el agua hacia la medianera.
- B. EDIFICIOS SOBRE LA MEDIANERA: Cuando el techo tenga pendiente hacia el muro medianero, su bajada correspondiente será un caño embutido en el muro y la capacidad de la misma será suficiente para evitar el desborde. En caso de techos planos, se suprimirá la canaleta.

- C. EDIFICIOS SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL: Los techos y los aleros de estos edificios no podrán volcar el agua directamente en la calle, debiendo hacerlo mediante el empleo de canaletas, que arrojen el agua a la calzada por debajo de la vereda.
- D. EDIFICIOS CON OTRA UBICACIÓN: En los edificios no comprendidos en los tres puntos anteriores, el sistema de desagüe queda a elección del propietario.

7.35.1 Especificaciones de cañerías

Los caños a utilizar serán de 0,10m de diámetro interior y se colocará uno por cada 80 metros cuadrados de techo a desagotar.

DESAGÜES DE PATIOS: Es obligatorio, siempre que el desnivel del terreno lo permita, evacuar el agua de los patios provenientes de las lluvias a la calle, mediante albañales contruidos bajo la vereda con ladrillos estucados, caños plásticos, caños de fibrocemento, etc.

DESAGÜES DE AGUAS PLUVIALES EN TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS: Artículo 10.53.2

ARTÍCULO 36º: VEREDAS

7.36.1 Generalidades

En todos los casos tendrán características antideslizantes, para dar seguridad al peatón y respetarán las siguientes dimensiones:

En calles de hasta 12.00 m de ancho entre Líneas Municipales, las veredas ocupan todo el espacio comprendido entre la línea Municipal y el cordón de la calzada.

En calles de 15.00, 20.00 y 30.00 m de ancho las veredas tendrán un ancho mínimo de 2.00 m tomados desde la LM hacia el cordón cuneta.

En calles pavimentadas las veredas se construirán de acuerdo a lo determinado por el ancho de calle, en materiales apropiados.

Al ejecutarse la vereda se respetarán los árboles existentes y se dejarán las cazuelas según dimensiones y distancias correspondientes a cada especie arbolear.

En caso de no ser ejecutada las partes de tierra tendrán césped y serán mantenidas en buenas condiciones por los propios frentistas.

7.36.2 Pendientes y desniveles en las veredas

Las veredas tendrán la pendiente longitudinal determinada con el cordón de la calzada y una pendiente transversal entre el 1% y 2% tomados entre el cordón y la línea municipal.

Cuando hubiere diferencia de nivel, entre la vereda y la de los linderos existentes, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de 12% y en ningún caso por medio de escalón. Esta transición se efectuará en el terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo y por el propietario de la propiedad correspondiente.

7.36.3 Veredas arboladas

El presente código establece la obligatoriedad de respetar la ubicación del arbolado público existente.

La Municipalidad no aprobará plano alguno de edificación, refacción o modificación cuyos accesos vehiculares o cocheras sean proyectados frente a árboles existentes.

La solicitud de permiso de edificación de obra nueva, refacción o modificación obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los árboles existentes en el frente, no siendo causal de su erradicación el proyecto ni los requerimientos de la obra.

7.36.4 Extracción de Árboles

En casos excepcionales y cuando la disposición de los árboles fuese tal que su extirpación se hiciere imprescindible, el Área de Obras Privadas conjunto con el Área de Ambiente definirá la aprobación de la extracción o recambio mediante previa nota presentada por el propietario en la oficina de mesa de entrada de este municipio. **(Ver Anexo 4)**

Los gastos que demanden la extracción del árbol correrán por cuenta de dicho propietario. Mientras que la recolección de restos de poda o extracciones correrán por parte del municipio siempre y cuando la extracción se realice en los días y horarios establecidos los cuales serán de **LUNES A JUEVES hasta las 12.00hs**

7.36.5 Construcción de nuevas veredas

En veredas arboladas, en correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadro como mínimo de 0,80 x 0,80m y no mayor de 1.20 x 1.20m (cazuela), dejando libre un ancho mínimo de paso en vereda de 1,20 metros (un metro con veinte centímetros) entre el borde de la cazuela y la Línea Municipal.

En el caso de cazuelas circulares su diámetro mínimo será de 1,20 m (un metro con veinte centímetros).

En veredas de entre 1,5 a 2,5m de ancho sin forestación se permitirá el arbolado de especies que la Municipalidad autorice.

Especies sugeridas en veredas:

- Fresno en todas sus variedades
- Crespón
- Ciruelo de flor
- Arce
- Liquidambar: (sugerido para veredas de entre 3,5 a 4,5m de ancho)

Cualquier elección de especie urbana deberá cumplir con requerimientos mínimos ya sea, raíces no invasivas y porte acorde a las dimensiones de la vereda, toda elección queda sujeta a consulta previa con la Dirección de Ambiente Municipal.

7.36.6 Restricciones

- A. En terrenos de esquina las especies arbóreas deberán estar por lo menos a 6,00 m medidos desde la intersección de la prolongación de los cordones, para no entorpecer la visibilidad y el tránsito.
- B. Prohíbese la construcción de canteros sobreelevados respecto al nivel de la vereda, tomando como límite una altura de 0,10 m como máximo.
- C. Queda absolutamente prohibido el rebaje en los cordones en todos los pavimentos del Municipio, a excepción de las entradas para vehículos y las bajadas para discapacitados.

El rebaje del cordón de la calzada en la entrada de vehículos tendrá el ancho requerido, coincidiendo con la entrada y se realizará mediante previa nota con autorización de la oficina de Obras Privadas.

- D. Queda prohibido el acopio permanente de materiales de la construcción en sectores como veredas o la vía pública en caso de ser necesario se establece un plazo máximo de 7 (siete) días corridos para el acopio de materiales de construcción, tales como áridos, escombros y pallets de ladrillos, entre otros. Al finalizar este periodo, el propietario o contratista responsable deberá trasladar dichos materiales al interior del lote, garantizando que la vía pública, incluyendo el sector de cordón cuneta y la vereda, permanezca libre de obstrucciones. En caso de incumplimiento, se notificará al responsable mediante una nota emitida por la Oficina de Obras Privadas de esta municipalidad. Si transcurre el plazo sin que se tomen las medidas correspondientes, se procederá a la remoción de escombros y se aplicará una multa al propietario, incluyendo los costos de traslado y el cobro de la sanción por incumplimiento.

7.36.7 Mantenimiento de las veredas

Las veredas deterioradas por trabajos públicos deben ser reparadas de inmediato con material igual al existente, el propietario deberá denunciar ante la Municipalidad, por escrito, la necesidad de reparación o construcción.

Las veredas en mal estado deberán ser reparadas por los propios frentistas. Se establece un plazo de un año a partir de la fecha de notificación para dar cumplimiento a lo establecido anteriormente. Pasado ese tiempo, la Municipalidad procederá a efectuar la multa correspondiente.

7.36.8 Distancias mínimas de instalaciones

- A. Pozos de agua: Distarán no menos de 2,00m de la línea municipal de edificación.
- B. Tanques de agua: Distará no menos de 0,60m de la Línea Medianera.
- C. Pozos absorbentes: Restricciones referidas en capítulo 11.55.3

ARTÍCULO 37º: HIGIENE Y CONSERVACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS.

Todo propietario de un terreno baldío o parcialmente edificado está obligado a mantenerlo debidamente cercado, desmalezado y libre de acumulación de basura, escombros o chatarra, a fin de evitar la proliferación de roedores e insectos y resguardar la salubridad pública. El municipio podrá intimar a su limpieza y, ante el incumplimiento, realizar las tareas por administración, cargando los costos y la multa correspondiente a la tasa a la propiedad del infractor.

ARTÍCULO 38º: CONSERVACIÓN DE FACHADAS.

Los propietarios están obligados a mantener en buen estado de conservación las fachadas, revoques, cornisas y balcones de sus edificios, previniendo cualquier desprendimiento que pueda ocasionar daños a terceros en la vía pública.

CAPÍTULO 8 **DE LOS LOCALES**

ARTÍCULO 39º: CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

8.39.1: Criterio

A los efectos de este Reglamento, los locales se clasifican de la siguiente manera:

1. Locales de primera categoría:

Bibliotecas y billares privados, comedores domiciliarios, consultorios, dormitorios, escritorios, salas de estar, salas de espera, oficinas, salas para juegos infantiles. En todos los casos los dormitorios únicamente se tipifican como locales de 1º categoría, aún en aquellos dormitorios cuya capacidad permita disponer solamente una cama de una plaza, no se admitirá tipificar dormitorios como habitaciones de servicio o dormitorios de servicio a los efectos de ser tipificados en otra categoría.

2. Locales de segunda categoría:

Cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio (no habilita este rubro incluir dormitorios de ningún tipo), depósitos, circulaciones internas y lavaderos propios.

3. Locales de tercera categoría:

Antecocinas, baños, antebaños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garajes, guardarropas colectivos y retretes.

4. Locales de cuarta categoría:

Bibliotecas públicas, aulas, oficinas de atención al público, bares, comedores públicos, confiterías, depósitos comerciales, billares, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

ARTÍCULO 40º: ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES.

8.40.1. Generalidades

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, estas dejarán un altura libre de paso no menor a 2,20m.

8.40.2. Altura mínima de locales

A modo indicativo este reglamento establece las siguientes alturas mínimas de referencia.

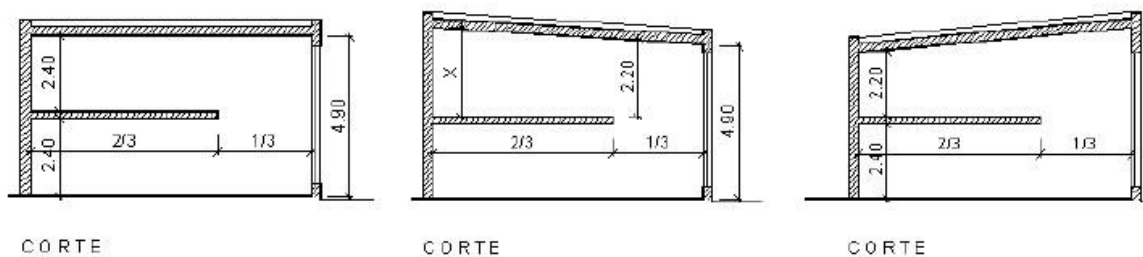
Para locales comerciales de una superficie no mayor de 21m ² y una profundidad máxima de 6,00m	2,80 m.
Para locales comerciales de mayor superficie y/o profundidad	3,00m
Para locales de primera categoría	2,50 m
Para locales de segunda y tercera categoría	2,20 m
Cuando los locales de segunda categoría no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas, se los considerará de primera categoría a los efectos de	-

determinar su altura mínima.	
Para locales de cuarta categoría (a excepción de los locales para negocios) la Secretaría de Obras Privadas queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de:	2,60 m
Para locales no determinados en este Reglamento, Obras Privadas queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de:	2,40 m

8.40.3 Alturas mínimas de los locales de Entrepiso o duplex

Para los locales de primera categoría con “Duplex” de casa para habitación u oficinas, o entresijos de locales comerciales, la altura puede reducirse a 2,40 m, siempre que den a locales destinados a estadía. En el caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2,20m en su menor altura. El entresijo no podrá cubrir más de $\frac{2}{3}$ (Dos tercios) de profundidad del local de estadía. (Ver esquemas 1 y 2)

ESQUEMA 1



En caso de ocuparse, en el entresijo, todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,40m en una profundidad máxima de 4,00m y de 2,60m hasta una profundidad máxima de 6,00m

En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,40m cuando el entresijo no exceda de los 4,00m de ancho y de 2,60 m cuando no pase de 6,00m de ancho.

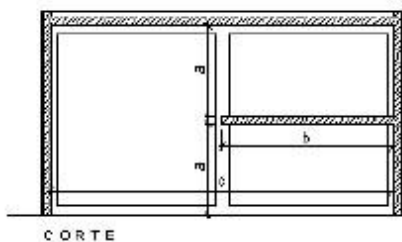
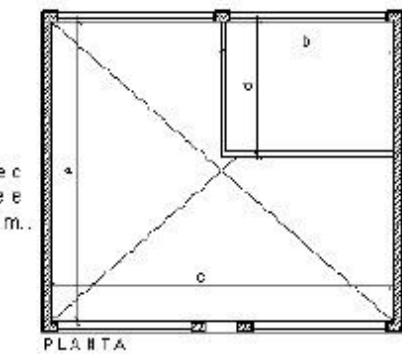
ESQUEMA 2

Entrepisos en negocios

si $a = 2.40$ m
b no > de 4 m

si $a = 2.60$ m
b no > de 6 m

b no > del 50% de c
d < del 50% de e
y no mayor de 1.0 m.

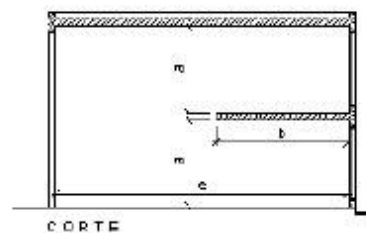
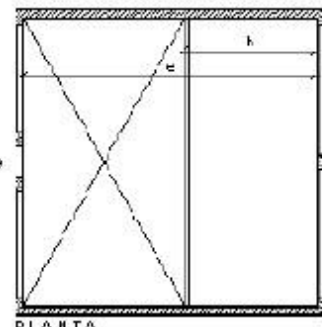


Entrepiso en negocios.

si $a = 2.40$ m
b no > de 4 m

si $a = 2.60$ m
b no > de 6 m

b no > del 50% de e



8.40.4 Altura mínima de locales en subsuelo

Los locales de primera, segunda y tercera categoría ubicados en subsuelos o sótanos deberán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación.

ARTÍCULO 41º: ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES

8.41.1 Generalidades sobre áreas y lados mínimos de los locales

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

8.41.2 Áreas y lados mínimos de los locales de primera y cuarta categoría

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

Locales	Lado Min. m	Área Min. m ²
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00	21,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales: Por lo menos un local tendrá	2,60	10,00
Los demás tendrán	2,40	7,00

8.41.3 Áreas y lados mínimos de los locales de segunda categoría

Los locales de segunda categoría tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

- Cocinas:** área mínima 4,00m² y lado mínimo 1,80m

- b) **Habitaciones de servicio:** lado mínimo 1,80m y área mínima: si tienen ropero embutido 4,00m² de superficie libre y 5,00m² si no lo tienen. En esta categoría no se incluyen dormitorios. (Ver punto 7.32.1 - Locales de segunda categoría).

8.41.4 Areas y lados mínimos de locales de segunda categoría

Los baños y “espacios para cocinar” tendrán las áreas y lados siguientes:

- a) Baños: área mínima 3,00m², lado mínimo 1,20m

Cuando exista un baño principal en la vivienda, los baños de servicio se podrán proyectar con una superficie mínima del local utilizado, igual o mayor a los 1,50 m². Esta reducción de superficie se admite acondicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La distancia entre artefactos y/o muro lateral mas proximo , sera como minimo 0,15m
- Los espacios libres de higienización (espacios de paso) mínimo a los 0,55m
- Inodoros: área mínima 1,00m² y lado mínimo 0,85m

- b) Espacios para cocinar (Kitchenette) tendrán una superficie máxima de 2,25m²

ARTÍCULO 42°: ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES

8.42.1 Generalidades sobre iluminacion y ventilacion de los locales

Para los proyectos de edificios de educación y salud se deberá contar con una aprobación ante el ente correspondiente de infraestructura provincial o nacional según corresponda.

8.42.2 Iluminación y ventilación de locales

- a) Todos los locales de 1° categoría recibirán el aire y la luz de un patio principal, cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias, de la calle o de los retiros reglamentarios.
- b) Los locales de 2° categoría podrán recibir aire y luz de un patio secundario.
- c) Cuando el vano de iluminación y ventilación de a una galería o pasadizo, éste no podrá tener cuerpos a un nivel inferior al del dintel de dicho vano.
- d) Los locales de 3° categoría podrán ventilar a un patio secundario, los baños o retretes que den sobre la Línea Municipal, el antepecho del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2,00m sobre el nivel de la vereda, en estos casos los locales deberán ventilar también por conductos.
- Los locales de 3° categoría podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,50 m² y dispondrán de ventilación regulable.

ARTÍCULO 43°: ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

8.43.1 Iluminación artificial de locales

Se aclara expresamente que bajo ningún concepto se autorizará locales que no cumplan con las disposiciones de iluminación natural cuando se tratara de edificios residenciales los cuales deberán observar la normativa vigente.

La iluminación artificial estará provista con uno o más circuitos independientes más una instalación de sistema lumínico de emergencia.

8.43.2 Iluminación de medios de circulación

Un medio de circulación general o público deberá estar provisto de iluminación eléctrica.

8.43.3 Iluminación de emergencia

En los edificios y/o locales que se indican a continuación deberán disponerse en todos los medios de accesos (corredores, escaleras y rampas) circulación y estadía pública, luces de emergencias, cuyo encendido se produzca automáticamente si quedaran fuera de servicio por cualquier causa las que alumbran normalmente, asegurando un nivel de iluminación que permita apreciar de forma adecuada la totalidad del recorrido.

- Edificios administrativos del estado
- Auditorios, salas de exposiciones, Museos, Bibliotecas Publicas.
- Estudios Radiofónicos
- Estudios de Televisión
- Edificios educativos
- Salas de baile / confiterías , restaurantes, comedores
- Cines / Teatros
- Atracciones permanentes
- Estadios abiertos o cerrados
- Hoteles, Hosterías y Posadas
- Edificios de sanidad (hospital, sanitarios, clínicas, maternidad, preventorios geriátricos)
- Bancos y Edificios con acceso masivo público
- Edificios industriales

Las luces para iluminación de emergencias podrán ser del tipo fluorescente o incandescente prohibiendo el uso de luces o proyectores que produzcan deslumbramientos.

ARTÍCULO 44° VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS

8.44.1 Locales con ventilación Mecánica

El área de Obras Privadas autorizará a aquellos locales que no observen disposiciones reglamentarias de ventilación natural, únicamente en los edificios, en que los locales cuenten con un equipo de ventilación mecánica que asegure en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale, siempre y cuando se respeten las normativas vigentes.

CAPÍTULO 9 **DE LOS CIRCULACIONES**

ARTÍCULO 45° ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LAS CIRCULACIONES

9.45.1 Ancho de entradas y pasajes en general.

Los pasillos de circulación interior de un edificio público, privado de uso público y/o las circulaciones de uso común de los edificios de viviendas colectivas, deberán contar con un anchura mínima en todo su recorrido que permita el paso de dos personas

simultáneamente, una de ellas en silla de ruedas (1,40 metros), debiendo ser los pisos de carácter antideslizante, sin resaltos ni elementos que faciliten el tropiezo de personas con bastones o en sillas de ruedas.

La entrada al edificio deberá permitir el ingreso de personas con discapacidad que utilicen sillas de ruedas estableciéndose la dimensión mínima de las puertas de entrada en 0,90 metros, las puertas deberán permitir su apertura sin ofrecer dificultad a la persona con discapacidad, por medio de manijas ubicadas a 0,90 metros del piso; asimismo deberán tener las señalizaciones correspondientes en umbrales para discapacidades visuales.

9.45.2 Entradas y pasajes, con circulación de público.

En ningún caso el ancho podrá ser menos de 1,00 metro.

9.45.3 Pasillos interiores en viviendas.

El ancho mínimo de los pasillos internos en casas / habitaciones será de 0,90m.

ARTÍCULO 46° ESCALERAS

Las escaleras deberán respetar las indicaciones especiales, de la reglamentación sobre barreras arquitectónicas: Ley 22.431 Sistema de protección integral de las personas con discapacidad. Decretos reglamentarios 498/83 y 914/97 - Ley 24.314 Sistema de protección integral de los discapacitados - Accesibilidad de personas con movilidad reducida.

Modificación de la ley N° 22.431/94.

En los casos de construcción de escaleras que no correspondan a dichas indicaciones deberán instalarse plataformas o preverse otros recorridos alternativos para uso de los discapacitados.

9.46.1 Generalidades, ancho libre de paso.

Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a la que correspondan.

Los tramos de escaleras sin descanso, no podrán tener más de veintiún (21) escalones de corrido.

Las medidas mínimas para los anchos que se determinarán más adelante, se entienden libres entre paredes y pasamanos.

En todas las escaleras de circulación de público, habrá por lo menos, de un lado, un pasamano de una altura entre 0,85 m y 1,00 m, medida desde el medio del escalón o piso de los descansos.

9.46.2 Escaleras principales

Las medidas para los escalones de las escaleras principales, será de 0.25 m como mínimo para huellas (libres de nariz) y de 0,18 m como máximo, para las contrahuellas, las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí y resultan de $2^a + p = (0,61 \text{ a } 0,66)$ donde a es la contrahuella y p es la huella.

Los descansos tendrán desarrollo mínimo igual a $3/4$ partes del ancho del tramo, sin obligación de superar 1,00m de ancho.

La altura mínima libre de paso será de 2,00 m medida desde cada escalón al cielorraso u otro saliente inferior (viga, dintel, etc).

Las escaleras principales que corresponden a viviendas individuales, tendrán un ancho mínimo libre de barandas, pasamanos, etc. de 0,80m.

Las escaleras principales que corresponden a casas colectivas, edificios de oficinas o similares, que no tengan ascensores, poseerán un ancho libre mínimo de 1,20m.

En todas las escaleras de circulación de público deberán colocarse al menos en un lateral un pasamanos a una altura promedio de entre 0,85 y 1,00 m medida desde el solado de cada escalón y los descansos.

Cuando las escaleras sirvan a casas de dos pisos altos de uso público o colectivo, con hasta dos departamentos por piso, tendrán 1,20 m como ancho mínimo, serán de forma elíptica o de tramos rectos, pudiendo autorizar escalones compensados de acuerdo con las siguientes normas (Ver esquema 1):

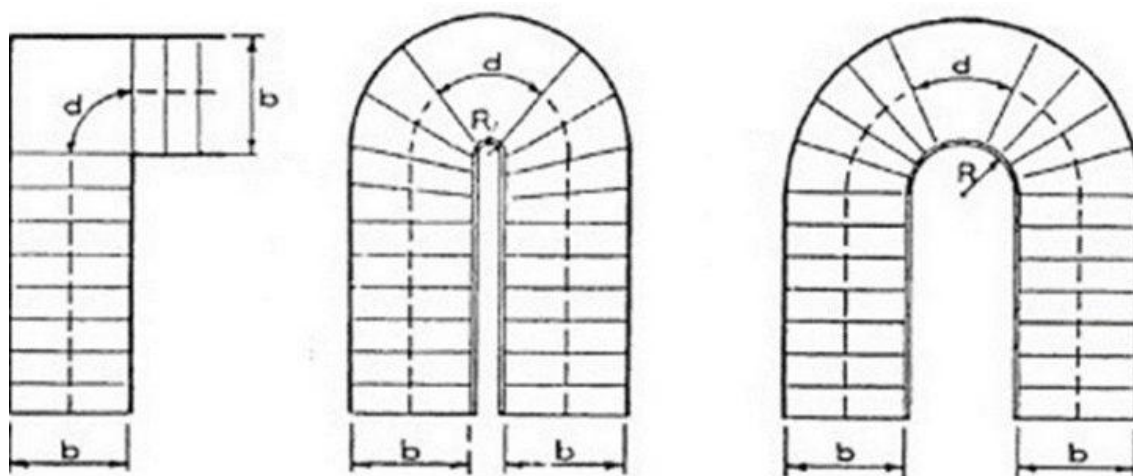
Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las 3/4 partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar los 1,20 m.

Cuando se superen las dos plantas altas y/o los dos departamentos por piso, se exigirá un ancho mínimo libre de 1,20 m más 0,02m por la suma de las habitaciones principales que se consideren locales de primera categoría. Si se superan los 4 pisos altos, la fórmula que se aplicará será de 1,20m + 0,03m.

En ningún caso el ancho mínimo de la escalera podrá ser inferior al ancho mínimo de la circulación a la que sirve.

Las escaleras principales que corresponden a edificios de oficinas tendrán un ancho mínimo de 1,20m y no menor al ancho de la circulación horizontal exigible.

ESQUEMA 1



9.46.3 Escaleras secundarias

Si existe una escalera principal que vincule los locales de primera categoría, la escalera secundaria podrá tener un ancho mínimo de 0,70m. Las dimensiones mínimas para huella y contrahuella, será de 0,25m y 0,20 m respectivamente.

ARTÍCULO 47° RAMPAS

En edificios públicos, privados de uso públicos y/o de viviendas colectivas, cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción arquitectónica de escaleras de acceso, o en caso de existir diferencias entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal deberá

preverse una rampa de ingreso con un ancho mínimo de 1,30m con piso antideslizante y de una pendiente no superior al 10%.

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

El ancho mínimo de estas rampas será de 1,00m, la pendiente máxima del 12% y su solado tendrá que ser antideslizante.

ARTÍCULO 48° CIRCULACIONES Y ASIENTOS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

Consideraciones generales

Se tendrán en cuenta:

- a) Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos y diversiones públicas.
El ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de 1,00m en salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá aumentando en 0,10m por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas.
- b) Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas.
Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila y el saliente del respaldo situado adelante. Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.
- c) Asientos. Todos los asientos irán fijados al piso, salvo los que correspondan a balcones o palcos.
Tendrán medidas mínimas: 0,50 m entre ejes de brazos; 0,40 m de profundidad utilizable de asiento; 0,50m de altura de respaldo; y el ancho igual que el asiento; 1,7% de inclinación hacia atrás en el respaldo con respecto a ala vertical. Entre el respaldo y el asiento no podrá haber una luz libre mayor de 0,01m.
- d) Visibilidad. Se exigirá, en caso, que la visibilidad esté resuelta satisfactoriamente.
- e) En la sala de espectáculos, se deberá prever con carácter obligatorio, y como mínimo, un espacio para personas con discapacidad en silla de ruedas.

ARTÍCULO 49° ANCHO LIBRE DE LOS MEDIOS DE SALIDA

Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicas y deportivas.

Los lugares de uso masivo público, de espectáculos y diversiones públicas y deportivas tendrán ingresos independientes.

El ancho libre de las escaleras y puertas de salida no podrá ser inferior a 1,50m y se ajustará a las siguientes fórmulas.

Hasta 3.000 espectadores.....	A/200
De 3.000 a 10.000 espectadores.....	A/250
Mas de 10.000 espectadores.....	A/300

Donde A corresponde al Nro total de espectadores

Los vestíbulos de los lugares de espectáculos públicos deberán tener un área mínima de 1m² cada 20 personas.

ARTÍCULO 50° SALIDAS DE VEHÍCULOS Y ESTACIONAMIENTOS

9.50.1 Ancho de salidas para vehículos.

El ancho libre mínimo de una salida exclusiva para vehículos será de 3,00m.

En viviendas unifamiliares dicho ancho mínimo puede ser de 2,50m.

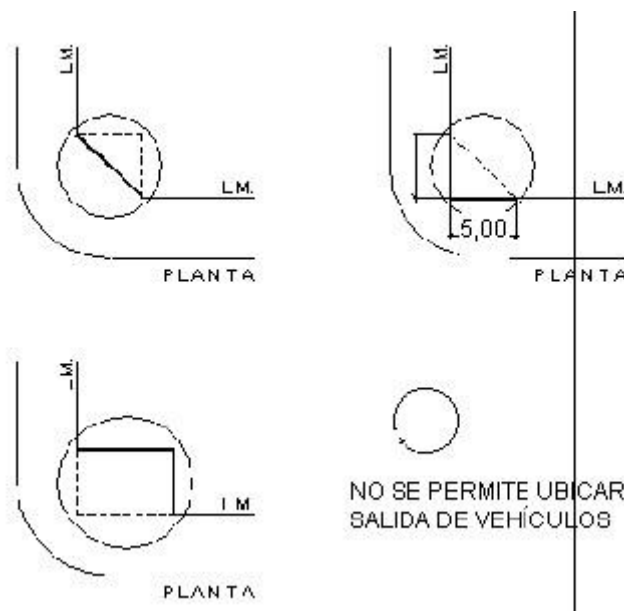
En un predio donde se maniobra con vehículos como por ejemplo: Playa de carga y de descarga de comercio, de industria o de depósito, estacionamiento de transporte de pasajeros o de carga, el ancho mínimo de la salida vehicular exclusiva será de 4,00m.

En caso de compartirse la salida vehicular con la peatonal se construirá una vereda como mínimo de 0,80m y de 0,12 a 0,18 m de desnivel con respecto al pavimento de la salida vehicular.

Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, esta vereda será optativa.

9.50.2 Salida para vehículos en predios de esquina

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de esquina, y cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 5,00m del encuentro de la L.M de las calles concurrentes.



9.50.3 Estacionamientos

1) Estacionamientos en viviendas unifamiliares colectivas:

A partir de la vigencia del presente reglamento, toda unidad locativa destinada a vivienda unifamiliar, casa, departamento o monoambiente de carácter permanente deberá contar como mínimo con un módulo para estacionamiento vehicular.

2) Estacionamiento en hoteles y hosterías:

En los hoteles, hosterías u otro tipo de edificios de alojamiento, en adelante se exigirá como mínimo un módulo de estacionamiento cada dos habitaciones disponibles para alojamiento.

3) Superficie y disposiciones generales para los estacionamientos:

Los espacios de cada vehículo están dispuestos dentro del lote y deberán permitir el libre acceso y salida de los demás sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

Cuando la cochera o estacionamiento es de acceso directo desde la vía pública al espacio destinado para estacionamiento será de 15 m².

CAPÍTULO 10 **DE LOS PATIOS**

ARTÍCULO 51° GENERALIDADES SOBRE PATIOS:

10.51.1 Clasificación de los patios

Los patios de iluminación y ventilación, según su función y dimensiones se clasifican en:

- a) Patios principales de PRIMERA CATEGORÍA
- b) Patios secundarios de SEGUNDA CATEGORÍA

10.51.2 Dimensiones de los patios:

10.51.2.1 Patios principales de primera categoria

Hasta planta baja y un de piso alto, con un máximo de 6,00m de altura los patios de primera categoría deberán poseer una superficie mínima de 9,00m², fijando el lado mínimo en 2,50 m libre de salientes y muros.

Desde los 6,00m hasta los 9,00m de altura, los lados se incrementan en un 5% de la altura total del patio, de este modo, el lado mínimo del patio será el resultante de incrementar en un 5% de la altura el lado mínimo del patio y la superficie la que resulte del producto de los dos lados incrementados.

Desde los 9,00m hasta los 12,00m de altura, los patios principales serán de 16m² de superficie mínima y 4,00m de lado mínimo.

10.51.2.2 Patios de segunda categoria

Hasta planta baja y un piso de alto, con un máximo de 6,00m de altura los patios de segunda categoría deberán poseer una superficie mínima de 7,00m², fijándose el lado mínimo en 2,50m.

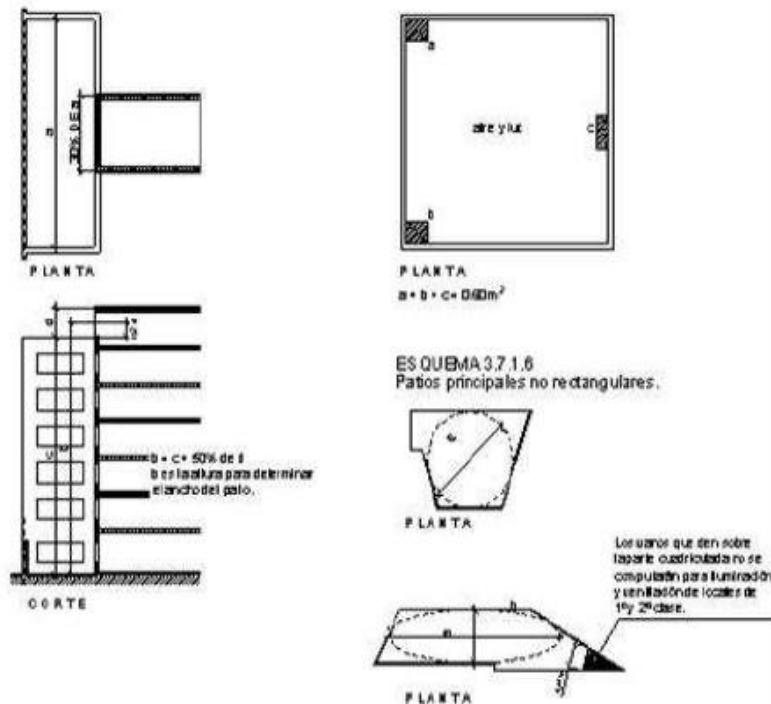
Desde los 6,00m hasta los 9,00m de altura los incrementos se ajustarán a lo establecido para patios de primera categoría.

Desde los 9,00m hasta los 12,00m de altura, los patios principales serán de 12m² de superficie mínima y de 3,50m de lado mínimo.

10.51.2.3 Patios no rectangulares.

En los patios no rectangulares deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor al lado mínimo.

En caso de patios alargados deberá poder inscribirse una elipse cuyos ejes (mayor y menor) resulten iguales o mayores a los lados mayor y menor correspondientes a los lados mínimos fijados para el patio rectangular. (ver esquema)



CAPÍTULO 11 **DE LAS OBRAS**

ARTÍCULO 52° DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS O QUE AFECTEN A LINDEROS

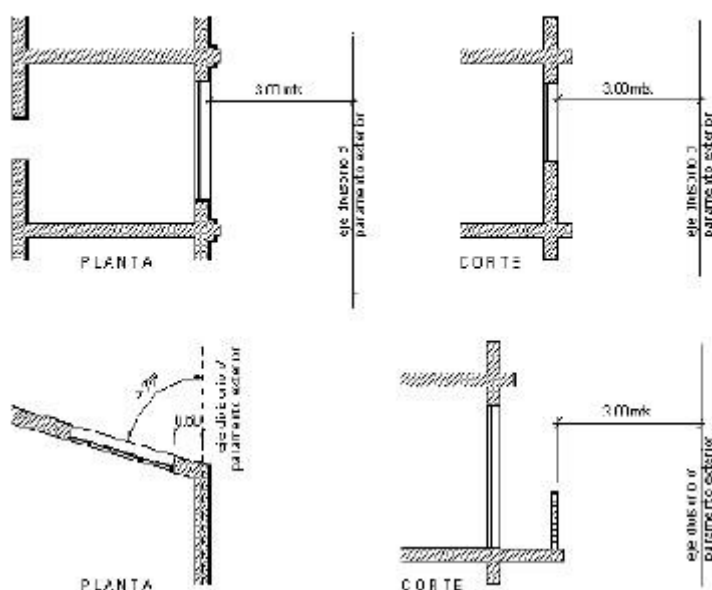
11.52.1 Vistas a predios linderos

No se permitirán visitas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3,00m del eje divisorio del predio aunque estos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75° respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60m.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se debe impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido, con una altura de antepecho no inferior a 2,00 m medido desde el piso más alto.

ESQUEMA: Ubicación de aberturas con vista hacia predios linderos.

Ubicación de aberturas hacia predios linderos y entre unidades independientes de un mismo predio



ARTÍCULO 53° OBRAS E INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO PRIVADO CONTIGUO A PREDIO LINDERO O SEPARATIVO ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE.

11.53.1 Instalaciones arrimadas a muros divisorios

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

- Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser:
 - Máquinas, artefactos, montacargas, guías de portones corredizos, tuberías que conecten a bombas de impulsión de fluidos, grupos electrógenos, etc
- Canchas para juegos de bochas, frontones para juego de pelotas u otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- Instalaciones que transmiten calor o frío.

Cualquier fuente de calor o frío se distanciara o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño.
- Instalaciones que produzcan humedad.
- Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
- Canaletas de desagües de los techos, se deberán retirar 0,50 m del muro divisorio y adoptar dispositivos que eviten filtraciones.
- Los árboles deberán ubicarse manteniendo un retiro mínimo de 3,00m de los muros medianeros.

11.53.2 Generalidades de chimeneas

- a) Una chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos.
- b) Altura de chimeneas sobre techos de edificios: toda chimenea tendrá remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacue a la atmósfera, sin causar molestias. En ningún caso el remate de una chimenea de baja temperatura, nueva o existente podrá estar a menos altura que 2,00m sobre el techo de los linderos.

ARTÍCULO 54° DE LAS DEMOLICIONES

11.54.1 Generalidades sobre las demoliciones.

11.54.1.1 Chapas, marcas, soportes y conexiones aplicadas en las obras a demoler.

Cuando en obras a demoler se afectará a chapas de nomenclatura, numeración y otras señales de carácter público, el responsable deberá conservarlas en buen estado colocándolas en lugares visibles mientras dura la demolición, asegurándolas definitivamente en caso de edificación inmediata o entregándolas a las autoridades respectivas si no se edificara enseguida. Si la demolición afectará a soportes de alumbrado, riendas de cables, conexiones de electricidad, gas, cloacas, agua u otros servicios públicos, el responsable deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor correspondan.

11.54.1.2 Medidas de protección en demoliciones.

a) Limpieza de la vía pública.

Si la producción de polvo o escombros, provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza correspondiente tantas veces como fuera necesaria.

b) Peligro para el tránsito.

Cuando una demolición ofrezca peligro para los transeúntes y el tránsito se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos; se colocarán señales visibles de precaución que impidan el tránsito por la zona peligrosa. El área de obras privadas podrá imponer cualquier medida de prevención que la circunstancia exija.

c) Protección al predio contiguo.

Se retirarán de inmediato los materiales que pudieran haber caído en predio lindero y se procederá a la limpieza de la misma.

d) Conservación de muros divisorios en demoliciones.

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

e) Notificación y peligro de derrumbe.

Cuando una estructura de un edificio o parte del mismo fuera declarada en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deban practicarse y el tiempo en que han de estar terminados.

Si el peligro de derrumbe es inminente, Obra Privadas procederá a realizar los trabajos de demolición y se efectuará una multa correspondiente a los gastos ocasionados para la realización de dicha tarea al propietario de dicho inmueble.

11.54.1.3 Procedimiento de la demolición

a) Puntales de seguridad en demoliciones.

Cuando sea necesario colocar puntales para asegurar los muros del frente, estos distarán por lo menos 0,50 m del borde exterior del cordón de la vereda.

b) Derribo de paredes, estructuras y chimeneas.

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deben derrumbarse como grandes masas aisladas. La demolición se hará por partes y, si estas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para los obreros que trabajan sobre ellas, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de poder ser derribado por el viento o por eventuales vibraciones.

c) Caída y acumulación de escombros

Los escombros provenientes de una demolición, sólo podrán caer hacia el interior del predio prohibiendo arrojarlos desde alturas superiores a 5,00m, salvo que se utilicen conductos de descargas. En los entresijos no se podrá acumular materiales de derribo. Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

d) Molienda de ladrillo en demoliciones.

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas de ladrillos y fabricar polvos con materiales provenientes de los derribos.

ARTÍCULO 55° DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES.

11.55.1 Rellenamiento de terrenos.

Los terrenos bajos, pantanosos e inundables, deberán ser rellenados, por capas, hasta una altura total que teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras, no se formen estancamientos de agua y no se produzcan escurrimientos a los predios vecinos.

Si el terraplenamiento se efectuará en contacto con la edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente, el material para el terraplén estará libre de materiales orgánicos o nocivos.

El terraplenamiento será por cuenta de su propietario.

Si los terrenos están frente a calles pavimentadas o con cordón cuneta ejecutados, se tomará como referencia el nivel superior del cordón cuneta tomando de cada extremo la prolongación de los ejes medianeros correspondientes al terreno, en predios con pendientes paralelas a la calle se tomará el punto más alto del cordón como referencia y se garantizarán los accesos al interior del terreno.

11.55.2 Desmontes y excavaciones

El presente código prohíbe la ejecución por debajo del nivel de la vía pública de excavaciones a cielo abierto, practicadas con el objetivo de extraer suelo, para su comercialización y/o utilización fuera del predio en las zonas aptas para urbanizar (suelo urbanizable).

El suelo de desmonte tendrá una terminación de modo que quede uniforme con pendiente hacia la calle y no permita el estancamiento de las aguas ni salida por terrenos linderos. No

se permitirán excavaciones por debajo del nivel de la vía pública, salvo las requeridas para la ejecución de obras autorizadas.

El propietario que proceda a desmontar por razones de proyecto o convivencia deberá adoptar las medidas para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo en todos los casos submurar los mismos hasta una profundidad de 1,00m bajo el nivel de piso.

11.55.2.1 Excavaciones que afecten a predios linderos o a la vía pública.

Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de los predios vecinos o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos a los costados de las excavaciones.

11.55.2.2 Excavación que pueda causar daños o peligros.

Cuando se realice una excavación se tomarán todas las precauciones necesarias para que la ejecución de las mismas no ocasionen daños ni peligros para las personas o los predios linderos.

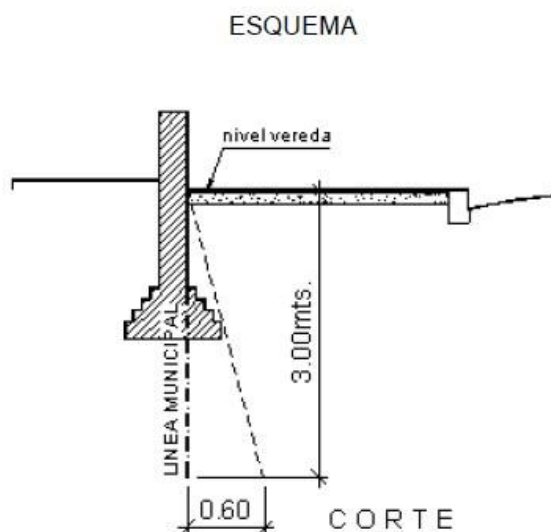
11.55.3 Depósito de tierra y materiales en la vía pública.

Queda prohibido el depósito de tierra, escombros y de materiales en la vía pública sin aviso previo, deberá solicitarse un permiso por Mesa de Entrada de esta Municipalidad, el que se otorgará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito.

ARTÍCULO 56° SITUACIONES RELATIVAS DE CIMIENTOS

11.56.1 Cimientos de muros sobre la Línea Municipal (L.M).

Las zapatas de los muros y bases de fachadas podrán avanzar sobre la Línea Municipal $\frac{1}{5}$ (un quinto) de la altura del cimiento hasta 3,00m de profundidad; pasada esta medida se permitirá avanzar lo que el proyecto requiera. (Ver esquema).



11.56.2 Bases en muros medianeros.

Las bases de columnas ubicadas en un muro medianero deben ser excéntricas y las columnas correspondientes deberán calcularse enteramente en el predio de la propiedad sin pasar el límite del predio.

11.56.3 Zapatas corridas en muros medianeros.

Se tomará el mismo criterio de las bases, se calcularán zapatas excéntricas a excepción de los muros ejecutados de conformidad entre los propietarios colindantes que se ejecutarán montados sobre el eje medianero divisorio de predios.

ARTÍCULO 57° DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN.

11.57.1 Normas para el cálculo de las estructuras.

El proyectista y/o calculista interviniente será el responsable de elegir el tipo de estructura portante para cada obra y el constructor de ejecutar según las indicaciones de plano. Para las tareas de proyectos, construcciones, reparación y demolición de estructuras se utilizará la reglamentación establecida por el sistema reglamentario Argentino (SIREA/CIRSOC) creado por la Resolución Nacional SOOP N°55/87.

11.57.2 Apoyo de vigas en muros medianeros.

En muros divisorios los apoyos estructurales no podrán rebasar el límite del predio (Eje Medianero).

ARTÍCULO 58° MUROS DIVISORIOS.

11.58.1 Material de muros divisorios.

El muro divisorio que separa partes cubiertas, solo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o piedra.

11.58.2 Carga útil de los muros divisorios.

Un muro divisorio podrá ser cargado en cada predio con no más del 50% de su carga admisible.

ARTÍCULO 59° MUROS PRIVATIVOS CONTIGUOS A PREDIOS LINDEROS.

- a) Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo pueden instalarse tuberías para agua caliente, gas, electricidad y calefacción, siempre que:
 - Se embuten en canaletas de no más de 0,05 m de profundidad ni rebasen la mitad de espesor del muro.
- b) Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15m de espesor, de ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores. En todos los casos deben cumplir con el siguiente requisito.
 - Tener una protección hidrófuga adecuada
- c) Cualquier instalación que produzca calor o frío, se distanciara o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío, a través del muro privativo contiguo a predio lindero.

- d) A un muro privativo contiguo a predio lindero queda prohibido aplicar instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños.
- e) Los desagües no podrán colocarse empotrados en un muro divisorio. Solo se permitirá el adose exterior a él y de modo que no se permite transmitir la humedad.

ARTÍCULO 60° GENERALIDADES SOBRE CUBIERTAS DE TECHOS

El proyectista y/o calculista interviniente será el responsable de adoptar el tipo y característica para cada obra y el constructor de ejecutar según las indicaciones de planos.

11.60.1 Cercado de techos transitables.

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso deberá cercarse mediante obras fijas con barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00m que resguarden de todo peligro. En el caso de utilizarse la azotea como tendedero se cuidara que no sea posible la vista desde la vía pública.

11.60.2 Desagües de techos, azoteas, terrazas.

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando su caída libre a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios. Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales, se apartaran 0,50 m del paramento del muro medianero.

11.60.3 Características de los materiales de la cubierta de techos.

La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre los locales habitables será ejecutada con materiales impermeables, imputrescibles y mal conductor térmico.

11.60.4 Cubiertas realizadas con paja brava.

Se prohíbe la utilización de techos con paja brava para la construcción de comedores, bares y/o cualquier otro tipo de comercio de uso público; como así también en locales residenciales de uso privado, a excepción de cubiertas de quinchos, con poca superficie, ubicados en áreas de recreos como camping, campos de deportes y/o balnearios. Estas construcciones permanecen abiertas en sus laterales y estarán separadas de cualquier edificación con características diferentes, muros medianeros y/o construcciones linderas como mínimo 10,00m.

No se admitirá por debajo de la cubierta la utilización de parrilleros, cocinas o cualquier otro artefacto similar que por el tipo de funcionamiento puedan generar riesgo de incendio. Los parrilleros o similares estarán alejados de los quinchos como mínimo 5,00m.

ARTÍCULO 61° DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS.

11.61.1 Generalidades sobre las reformas y ampliación de edificios.

De acuerdo con el estado de la edificación, los edificios pueden encuadrarse dentro de las siguientes categorías:

- a) **Los edificios nuevos:** Que deban ajustarse en todo a las disposiciones establecidas en este código de edificación.
- b) **Los edificios en estado de transición:** Cuya estructura y estado general se encuentran en buenas condiciones pero que deben ser intervenidos de acuerdo a nuevas necesidades funcionales.

CAPÍTULO 12

DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS Y SERVICIOS DE SALUBRIDAD.

ARTÍCULO 62° INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

12.62.1 Desagües.

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública.

12.62.2 Aljibes.

Un aljibe se construira con parametros interiores lisos, perfectamente impermeabilizados y distara por lo menos 15,00m de cualquier sumidero o pozo negro y 1,50m de los muros linderos tomado desde la arista paralela al lado exterior del muro medianero.

12.62.3 Cámara séptica y pozos absorbentes.

Las cámaras sépticas y pozos absorbentes distarán por lo menos 3,00m de la línea divisoria entre predios (en casos especiales podrán determinarse una menor medida) y 10,00m mínimo de cualquier pozo de captación de agua (aljibes).

Para hacer nuevos pozos es necesario solicitar permiso al departamento de Obras Privadas y a la Cooperativa de Electricidad y Servicios Públicos y de Credito "Villa Huidobro" Ltda, mediante nota firmada por el propietario ante mesa de entrada de esta Municipalidad.

ARTÍCULO 63° SERVICIOS DE SALUBRIDAD

12.63.1 Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado.

En todo predio edificado existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un inodoro de materiales durables, con piso, techo y paramentos impermeables, dotados de inodoro común u orinal .
- b) Un espacio para cocinar con una pileta de cocina.
- c) Una ducha y desagüe de piso.

12.63.2 Baños para Personas con Movilidad Reducida (PMR).

En los baños públicos se dispondrá al menos un espacio para inodoros de medidas reglamentarias, para ser utilizadas por personas con discapacidad y situado de manera que el acceso al mismo sea lo más directo posible. Se procurará ubicar un lavado dentro del mismo recinto del inodoro.

En toda instalación de uso público destinada a actividades deportivas y que pueda ser usada por personas con discapacidad, se proveerá como mínimo un vestuario y una ducha en cada recinto dedicado a este uso.

12.63.3 Servicio mínimo de salubridad en viviendas.

En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa tendrá por cada cuatro locales de primera categoría, las comodidades enumeradas anteriormente en los incisos a), b), c) de salubridad en todo predio edificado.

En toda unidad locativa (inquilinato, monoambiente, etc.) utilizada para vivienda, habrá una cocina o por lo menos un espacio para cocinar.

12.63.4 Servicio mínimo de salubridad en otros edificios.

En todo edificio o local con destino a usos comerciales e industriales, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y en los casos no previstos en este código, se dispondrá de locales con servicios de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) El propietario podrá establecer fundamentalmente la proporción de personas de cada sexo que trabajaran.
- b) De no establecerlo el propietario, el número de personas se calculará aplicando lo establecido en “Número de ocupantes” determinado que habrá $\frac{2}{3}$ de hombres y $\frac{1}{3}$ de mujeres.
- c) En los edificios o locales comerciales e industriales, cuando las personas de ambos sexos no excedan de 5, habrá un inodoro y un lavabo. En los demás casos habrá:
 - Un inodoro por cada 20 personas o fracción y por sexo.
 - Un orinal por cada 10 hombres o fracción.
 - Un lavabo por cada 10 personas.
 - Una ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres o en fabricación de alimentos.

ARTÍCULO 64° INSTALACIONES EN ZONAS CON O SIN SERVICIOS PÚBLICOS DE SALUBRIDAD.

12.64.1 Generalidades.

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

12.64.2 Balcones: Desbordes.

En los casos de balcones, cuyas barandas o parapetos perimetrales se ejecuten de elementos macizos, en albañilería, hormigón armado u otros materiales similares no permitiendo la caída de agua hacia el exterior, se podrán colocar gárgolas, desbordes u otros elementos similares a fin de permitir, en los casos de fuertes precipitaciones pluviales u obstrucción eventual de las rejillas, que el agua que se acumule pueda desbordar por esos conductos evitando su entrada al interior de las habitaciones por la puerta de acceso al balcón.

Los desbordes estarán colocados de manera tal que el nivel inferior del conducto esté a 1/2 cm más bajo que el nivel del piso del local y a 2 cm del nivel de la rejilla de piso que sirva de desagüe reglamentario, de manera tal que los desbordes funcionen únicamente cuando la rejilla se obstruya o la precipitación pluvial sea de tal volumen que el desagüe resulte insuficiente.

ARTÍCULO 65° PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS.

La protección contra incendios comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamientos que deben observar tanto para los ambientes como para los edificios aún para trabajos fuera de estos en la medida en que las tareas lo requieran tratando de cumplimentar los siguientes objetivos:

1. Cálculo de carga de fuego y dotación de extintores.

2. Anchos de salidas de emergencia calculados en base al factor de ocupación máximo.
3. Señalética lumínica, luces de emergencia y puertas con apertura antipánico hacia el sentido de evacuación.

ARTÍCULO 66° DE LOS ANDAMIOS.

Generalidades.

Los andamios, pasarelas, plataformas y demás elementos utilizados para el desempeño del personal en la obra deberán estar en buen estado y ser suficientemente resistentes para soportar los esfuerzos derivados del uso.

CAPÍTULO 13 **DE IMPACTO AMBIENTAL**

ARTÍCULO 67° INTERRUPCIÓN DE LOS TRABAJOS QUE CAUSEN RIESGOS FÍSICOS, AMBIENTALES O CONDICIONES INSALUBRES.

Si los trabajos iniciados se hubieran interrumpido, y su falta de culminación pudiera originar situaciones riesgosas o insalubres para las personas o el ambiente, el órgano competente intimará al propietario a ejecutarlos en un corto plazo de tiempo.

ARTÍCULO 68° DISEÑO SUSTENTABLE

13.68.1 Características de diseño.

En proyectos de obra con características de diseño arquitectónico y definición constructiva se deberá tener en cuenta las condiciones climáticas locales para optimizar la habitabilidad en edificios, reduciendo la demanda de energía y el impacto ambiental.

13.68.2 Contaminación Auditiva

Deberá reducirse el impacto ambiental de la actividad de la construcción implementando buenas prácticas para el cuidado ambiental que orienten a un manejo sustentable de las obras, sus procesos y los recursos que implican.

13.68.3 Arbolado urbano

Ver Capítulo 6 Art. 31.6

ARTÍCULO 69° ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (Ley Nacional N° 24.314).

Todos los edificios de uso público, comerciales, institucionales y de vivienda multifamiliar deberán garantizar la accesibilidad de personas con movilidad reducida (PMR). A tal fin, se establece con carácter obligatorio:

- a) **Rampas de acceso:** Deberán tener un ancho libre mínimo de 1,10 m, superficie antideslizante y una pendiente máxima del 8% al 10% (según la longitud de la misma).
- b) **Puertas:** Las puertas de acceso principal y de circulación en áreas de uso público deberán tener un ancho libre de paso no inferior a 0,90 m.

c) **Sanitarios adaptados:** Deberán contar con un radio de giro interior libre de 1,50 m, inodoro con barrales de apoyo y lavatorio suspendido sin pedestal, garantizando el acceso en silla de ruedas.

d) **Veredas:** Deberán mantenerse libres de obstáculos y, en edificios públicos, incorporar solados hápticos (veredas táctiles) para personas con discapacidad visual.

CAPÍTULO 14

RED VIAL Y VÍAS CIRCULATORIAS

ARTÍCULO 70° CONTINUIDAD Y ANCHO DE LA RED VIAL.

La apertura de nuevas vías circulatorias en el ejido urbano de Villa Huidobro deberá realizarse prolongando, en la medida de lo posible, la traza de las calles existentes. Las nuevas arterias deberán mantener, como mínimo, el ancho de las calles a las que dan continuidad. En aquellos casos donde el diseño o las condiciones del sector impidan darles continuidad directa, el ancho mínimo exigible se regirá por el patrón de las calles existentes en el área urbana adyacente.

ARTÍCULO 71° REQUISITOS DE PRESENTACIÓN PARA NUEVOS PROYECTOS (Urbanizaciones y loteos).

Todo proyecto de fraccionamiento, loteo o urbanización que se presente para su aprobación, deberá incluir planimetrías que detallen con precisión las medidas y distancias (lineales y angulares) que vinculen el trazado de las calles proyectadas con la red vial ya existente y con las proyecciones urbanas establecidas por el municipio.

ARTÍCULO 72° CALLES SIN SALIDA

En casos especiales de fraccionamientos que cuentan con proyectos particularizados de viviendas, en los cuales el municipio autorice el trazado de calles sin salida, estas deberán tener un ancho mínimo de quince (15) metros. Será obligatorio prever en el extremo cerrado un espacio circular para giro vehicular, el cual deberá contar con un radio no menor a trece (13) metros para garantizar la maniobrabilidad de vehículos de gran porte, servicios y emergencias.

ARTÍCULO 73° JERARQUIZACIÓN Y NOMENCLATURA

Para todos los nuevos trazados, la denominación de las calles, la jerarquización de las vías, así como la determinación de si alguna de estas adopta la característica o dimensiones de avenida, quedará a exclusivo criterio y resolución de la Municipalidad de Villa Huidobro.

CAPÍTULO 15

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

ARTÍCULO 74°: PARALIZACIÓN DE OBRAS. La Municipalidad, a través de sus inspectores, podrá ordenar la inmediata paralización de toda obra que se ejecute sin el Permiso de Obra correspondiente, o que teniéndolo, no se ajuste a los planos aprobados o a las disposiciones de este Código.

ARTÍCULO 75°: PROCEDIMIENTO ANTE OBRAS CLANDESTINAS. Detectada una infracción, se labrará el Acta de Constatación correspondiente, intimando al propietario y/o profesional a regularizar la situación en un plazo no mayor a 10 días hábiles. El incumplimiento derivará en la clausura preventiva de la obra y la elevación de las actuaciones al Juzgado de Faltas Municipal.

ARTÍCULO 76°: DEMOLICIÓN DE OBRAS EN INFRACCIÓN. El Juzgado de Faltas, previo informe técnico del área de Obras Públicas, podrá ordenar la demolición total o parcial de aquellas construcciones que violen gravemente las normativas de este Código, que invadan el espacio público o que representen un peligro para la seguridad pública. Los costos de dicha demolición serán a exclusivo y total cargo del propietario infractor.

CAPÍTULO 16

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 77° DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN.

Las construcciones que se encuentren en vías de ejecución, deberán ajustarse a este código, debiendo formalizar la tramitación administrativa dentro de los 30 (treinta) días desde la sanción del presente código. Si por alguna razón técnica no fuera posible el cumplimiento del mismo, el interesado, propietario o profesional interviniente, deberá realizar una presentación fundada, la que será resuelta por la Oficina de Obras Privadas, autorizando o denegando la petición.

ARTÍCULO 78° DE FORMA.

Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.