

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORDENANZA N° 1670/2018

Llambi Campbell, 18 de septiembre de 2018

VISTO:

La vigencia de la Ordenanza 642/02 que regula todo lo relacionado con Edificaciones y Catastro y anexos y modificatorias y;

CONSIDERANDO:

Que se trata de una normativa que fue elaborada hace muchos años y que hasta la fecha ha sufrido modificaciones mínimas.

Que es necesario optimizar su contenido a fin de que su alcance responda a las situaciones que en la actualidad se plantean en la oficina de Edificaciones y Catastro.

Que el importante crecimiento de la planta urbana, y de las edificaciones registradas en la localidad en los últimos años genera la necesidad de contar con una herramienta legal dinámica que permita la resolución rápida y eficiente de trámites iniciados por propietarios y/o profesionales.

Que para su reforma se han puesto en consideración las reglamentaciones en la materia, vigentes en otras comunas y municipios, lo aportado por el profesional a cargo de la oficina técnica y las legislaciones provinciales vigentes.

Que el tema ha sido ampliamente tratado en reunión de comisión comunal de fecha 18 de septiembre de 2018 según consta en acta n° 442.

Por todo ello:

LA COMISIÓN COMUNAL DE LLAMBI CAMPBELL EN USO DE LAS FACULTADES QUE LES SON PROPIAS SANCIONAN Y PROMULGAN LA SIGUIENTE:

O R D E N A N Z A N° 1670/2018

Artículo 1- Se pone en vigencia, quedando todos los trámites iniciados a la fecha sujetos a la misma.-

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 2- Se reglamentan los siguientes aspectos:

Capítulo 1
GENERALIDADES.....pág. 01
Capítulo 2
DE LAS CONSTRUCCIONES.....pág. 02
Capítulo 3
DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES.....pág. 07
Capítulo 4
MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN OBRAS.....pág. 09
Capítulo 5
PROYECTO DE LAS OBRAS DE LA LÍNEA, NIVEL Y OCHAVA.....pág. 12
Capítulo 6
CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....pág. 14
Capítulo 7
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y SUS CONSIDERACIONES.....pág. 26
Capítulo 8
REGLAMENTACIÓN TÉCNICA PARA INSTALACIONES EN OBRA.....pág. 30
Capítulo 9
DISPOSICIONES PARA CONSTRUCCIONES ESPECIALES.....pág. 32
Capítulo 10
HABILITACIONES DE LOCALES Y CARTELERÍA.....pág. 36
Capítulo 11
EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES.....pág. 39
Capítulo 12
VEREDAS, CORDONES E INSTALACIONES REGLAMENTARIAS.....pág. 40
Capítulo 13

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

INSTALACIONES U OBRAS PARA SERVICIOS PÚBLICOS.....pág. 41

Capítulo 14

ENVÍO DE NOTIFICACIONES.....pág. 43

Artículo 3- Las disposiciones del Reglamento de Edificación se aplicarán, por igual, a las propiedades públicas y privadas.

Artículo 4- Comprenderán a los asuntos que se relacionen con los siguientes trámites:

- Construcción o Ampliación
- Regularización de mejoras.
- Corrección ante S.C.I.T de niveles de terminación.
- Demolición: Parcial o total
- Visado de Planos de Mensura.
- Certificaciones Administrativas: según archivo o inspección ocular
- Numeración domiciliaria: Solicitud
- Informe de nivel
- Solicitud de actualización de datos inmuebles
- Solicitud de construcciones o instalaciones especiales
- Solicitud de informe para ejecución de pozos absorbentes
- Visado previo de planos
- Solicitud para instalación de anuncios
- Arancel Profesional
- Habilitación de locales para eventos públicos
- Certificado de uso del suelo y factibilidad hídrica
- Inicio expediente de obras para instalaciones y/o servicios públicos
- Multas

Artículo 5- En defecto de normas establecidas para materia análoga, se recurrirá a los principios generales del Derecho Administrativo y Derecho Fiscal.

Artículo 6- Cuando los términos o conceptos contenidos en las disposiciones de este Reglamento, no resulten aclarados por las fuentes de interpretación respectiva, se atenderá al significado y alcance que los mismos tengan en las normas del derecho común.

Artículo 7- La Oficina de Edificaciones y Catastro constituye el órgano de aplicación e interpretación del presente Reglamento, inclusive en los casos no tratados específicamente. Ante cualquier inconveniente relacionado con su aplicación e interpretación ésta requerirá la intervención de la comisión Comunal.

Artículo 8- Queda derogada toda Ordenanza, Disposiciones, Resoluciones o Decretos que se opongan total o parcialmente a lo establecido en el presente Reglamento.

CAPITULO II
DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 9- Aplíquese a todas las construcciones dentro de la zona urbana, y para instalaciones especiales en todo el distrito a excepción de aquellos casos que requieran ser tratados de forma particular.

CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN

Artículo 10- Previamente a comenzar a construir una edificación, cualquiera fuere su destino, el propietario debe solicitar permiso de obra cumplimentando lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 10.1- Para dar inicio a una construcción o ampliación se confeccionará una Solicitud de Trámite, momento en el cual se deberá presentar 5 (cinco) copias del plano de obra.

Artículo 10.2- El mencionado plano de obra deberá ajustarse a las siguientes especificaciones:

a). **Carátula:** Su formato será de 297 por 185 mm., estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá la nomenclatura catastral, nombre del propietario, nombre y número de la calle, número domiciliario, balance de superficies, croquis de ubicación del terreno, firma y domicilio legal del propietario, firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el proyecto, cálculo, dirección de obra, conducción técnica y/o relevamiento, indicación de si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, etc., y tipo de edificios. El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, número de ésta y ancho de la calle y vereda, nombres y números de las calles circundantes, dimensiones lineales y superficie del terreno, según título y según

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

mensura y distancias a las dos esquinas. El punto cardinal norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis. VER ANEXO I “CARÁTULA”

b). Planta baja: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser designados, acotados. Se indicarán las medidas de las ochavas, si las hubiere, las de espesores de muros y salientes, la L.M., L.E., ejes medianeros, vereda reglamentaria y el cordón de vereda. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel de vereda. Asimismo se indicarán las medidas de la parcela.

c). Plantas Restantes: (Techos, Pisos Altos, Entrepisos, Fundaciones, Subsuelos): En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios y las L.M. y L.E. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Se consignarán los espesores de muros y salientes. Plantas de techos y azoteas: En escala 1:100 como mínimo.

Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, ca-sillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos; todo ello debidamente acotado.

d). Cortes: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de fundaciones, solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.

e). Fachadas: Serán dibujadas en escala 1:100 como mínimo. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública. Estarán convenientemente acotadas. Se indicarán niveles respecto a la vereda y los materiales y/o revestimientos a emplear.

f). Demoliciones parciales: Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.

g). Planillas de ventilación e iluminación: Se confeccionarán conforme al modelo que se grafica:

LOCAL		MEDIDAS LINEALES	ÁREA m2	ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN			OBS.
Nº	DESTINO	a x b		coef. x	área requerida	área proy.	coef. x	área requerida	área proy.	

h). Planta de estructura. Escala 1:100 como mínimo. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones. Se indicarán dimensiones y materiales utilizados. (La Oficina de Edificaciones y Catastro podrá solicitar otros planos, si lo necesitara para mejor comprensión, dependiendo de la magnitud de la obra a ejecutar)

i). Planilla de cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.

j). Plano del proyecto de la instalación sanitaria: Conteniendo el del sistema de tratamiento de los líquidos cloacales.

k). Detalles: Son obligatorios, las plantas y cortes de los cuerpos salientes cerrados sobre la línea municipal en escala 1:50, las plantas de las escaleras en escala 1:20 con dimensiones de alzada y pedada de los escalones, cuando las escaleras no sean de tramos rectos, plantas, y cortes de piscinas y/o piletas de natación si las hubiere.

l). Leyendas y cuadros: Se colocarán en lugares libres de los planos, de manera tal que no entorpezca la lectura de los dibujos.

m). Colores convencionales: Serán firmes, nítidos y francos. La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos. Las partes del proyecto que quedarán subsistentes se indicarán mediante un rayado oblicuo en negro a 45° y de 1 cm. de separación. Los muros a construir serán pintados en bermellón.

Las partes existentes, realizadas sin permiso municipal y que se presenten a regularizar se dibujarán con rayado cuadrículado oblicuo de 1 cm. por 1 cm. Solo se pintarán en amarillo los muros a demoler.

n). Tamaño: los formatos de los planos se aceptarán de dimensiones, a condición de que sus lados sean múltiplos de las dimensiones de la carátula.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

o). Plegado: Sea cual fuere el formato de los planos, una vez plegados en la forma en que se indica en el respectivo gráfico deberán tener, sin incluir la pestaña, el tamaño de la carátula. Esta quedará siempre al frente.

p). Listado de personal de obra: Deberá presentar un listado del personal contratado y autorizado que trabajará en la obra. En el caso de que el personal no esté domiciliado en la localidad se adjuntará fotocopia de DNI y certificado de buena conducta.

q). Presentación: Los planos y toda la documentación solicitada para el trámite deberá presentarse en carpeta con tapa transparente tamaño A4 o legal.

Artículo 10.3- El profesional responsable del área procederá a controlar la documentación presentada verificando que los datos sean correctos y que se adecúe al presente reglamento. En caso de estar todo de acuerdo a lo especificado anteriormente se procederá a aprobar el proyecto y emitir el Permiso de Edificación.

Artículo 10.4- En caso de que la planimetría deba ser corregida, o que el responsable de la oficina técnica considere necesaria la presentación de información adicional, se confeccionará un informe y hasta tanto no se cumpla con lo solicitado no se extenderá el permiso de edificación.

Artículo 10.5- En caso de construcciones en condiciones de ser habitadas, el propietario o profesional a cargo deberá solicitar el Certificado Final de Obra, aún cuando no se haya concluido con el total de la obra. Las obras no podrán ser habilitadas, antes de ser otorgado el Certificado de Inspección Final. Para ello el profesional a cargo de la oficina, una vez inspeccionada la obra y comprobado que se halla de acuerdo al Reglamento de Edificación y legajo, exigirá la presentación del Formulario de Características Constructivas y anexos correspondientes, extenderá el Certificado Final de Obra, y enviará la documentación al SCIT.

Artículo 10.6- Inspeccionada la obra y habiéndose constatado que lo ejecutado no se ajusta en su totalidad al proyecto original, se exigirá la presentación de un plano "conforme a obra". Solo con esta presentación, se procederá a extender el Certificado Final correspondiente. Si las modificaciones comprenden un incremento de superficie, deberá presentar Plano de Regularización de Mejoras y Formulario de Características Constructivas.

Artículo 10.7- Finales de obras no solicitados

La Oficina de Catastro, mensualmente, procederá a controlar las obras en curso. Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el Certificado Final de Obra, en su totalidad o de una parte ya habitada de la construcción, y no haya sido solicitado, se notificará al propietario y al profesional interviniente, mediante informe con copia, que posee 30 días corridos a partir de la fecha de notificación para presentarse con la documentación para finalizar el trámite.

Vencido los 30 días, y si no se presenta a dar final de Obra, la Comuna procederá a:

- a) Cierre de oficio, con Certificado Final de Obra
- b) Confección de los formularios correspondientes y envío posterior al SCIT
- c) Carga de multa para el propietario y el profesional.

Artículo 10.8- Obras Nuevas sin permiso de Edificación. Se consideran como tales las obras que se encuentren ejecutadas hasta el encadenado superior inclusive sin haber solicitado Permiso de edificación previo.

Artículo 10.8.1- Mensualmente se procederá a verificar si existen Obras Nuevas en Construcción, y por las cuales no se haya iniciado el trámite correspondiente en la Oficina de Catastro y Edificaciones. Cuando se compruebe que una obra se encuentra iniciada sin Permiso de Edificación, la Oficina da inicio al trámite mediante una *1º Citación*, informando al propietario que posee 60 (sesenta) días corridos a partir de la fecha de notificación para presentar la documentación correspondiente al trámite.

Artículo 10.8.2- Si no lo hiciere dentro del plazo estipulado se procederá a:

- a) Cargar una multa al inmueble.
- b) Trabrar el mismo para la realización de cualquier trámite.
- c) Mediante un *Informe* se le otorgará un plazo de 60 (sesenta) días más para presentar la documentación correspondiente al trámite.

Artículo 10.8.3- Si no lo hiciere dentro del segundo plazo estipulado se procederá a:

- a) Continuar trabado.
- b) Releva la silueta de superficie.
- c) Confeccionar expediente para enviar al SCIT.
- d) Carga de gastos administrativos.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

- e) PERMANECER EL TRÁMITE ABIERTO.
- f) Cada 60 días se aplicarse una nueva multa que duplica a la anterior, hasta la presentación de los planos correspondientes confeccionados como establece la Ordenanza vigente.

REGULARIZACIÓN

Artículo 11- Toda edificación construida en su totalidad o con un avance que supere el encadenado superior, cualquiera fuere su destino, que no haya solicitado permiso de obra deberá regularizar la construcción cumplimentando lo que la normativa establece para este caso.

Artículo 11.1- Para proceder a regularizar mejoras se confeccionará una Solicitud de Trámite.

Artículo 11.1.1- Deberá presentar 4 (cuatro) copias del plano de regularización.

Artículo 11.1.2- Dicho plano deberá ajustarse a las especificaciones detalladas para planos de construcción a excepción de: Planillas de ventilación e iluminación, Planta de estructura, Planilla de cálculo, Plano del proyecto de la instalación sanitaria.

Artículo 11.1.3- El profesional responsable del área procederá a controlar la documentación presentada verificando que los datos sean correctos y que se adecúe al presente reglamento. En caso afirmativo se deberá presentar el Formulario de Características Constructivas y anexos correspondientes para así extender el Certificado Final de Obra, y enviar la documentación al SCIT.

Artículo 11.1.4- De ser necesaria la modificación del plano de regularización o información adicional, se confeccionará un informe y hasta tanto no se cumpla con lo solicitado no se extenderá el Certificado Final de Obra.

Artículo 11.2- Todos aquellos trámites iniciados, con anterioridad a la presente, quedarán sujetos a la nueva normativa.

Artículo 11.3- Mensualmente se procederá a verificar si existen Obras en condiciones de habitarse y no declaradas, se exigirá la regularización de la misma. Cuando se compruebe que una construcción/ ampliación no ha sido declarada, la Oficina da inicio al trámite mediante una *Citación*, informando al propietario que posee 60 (sesenta) días corridos a partir de la fecha de notificación para presentar la documentación correspondiente al trámite.

Artículo 11.3.1- Si no lo hiciere dentro del plazo estipulado se procederá a:

- a) Realizar un Informe.
- b) Cargar multa.
- c) Trababar el inmueble.
- d) Relevar la silueta de superficie.
- e) Confeccionar expediente para enviar al SCIT.
- f) Cargar de gastos administrativos.
- g) PERMANECER EL TRÁMITE ABIERTO.
- h) Cada 60 días aplicar una nueva multa que duplica a la anterior, hasta la presentación de los planos correspondientes confeccionados por profesional.

CORRECCIÓN ANTE EL SCIT DE NIVELES DE TERMINACIÓN

Artículo 12- Para declarar niveles de terminación de una Edificación que fueran modificados con respecto a la última declaración el propietario o profesional deberá presentarse ante la oficina de Edificación y Catastro un Formulario de Características Constructivas y anexos si correspondieran debidamente completos. Se confeccionará una solicitud de trámite y un informe certificando su envío al SCIT para la actualización, con ello se da por finalizado el mismo.

DEMOLICIONES

Artículo 13- Previamente a comenzar a demoler una edificación, cualquiera fuere su destino, el propietario debe realizar un trámite de demolición parcial o total, cumplimentando lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 13.1- Solicitud de demoliciones parciales:

El propietario o profesional deberá presentar croquis de la superficie a demoler acompañado de Formulario de Características Constructivas. Para dar curso a este trámite se realizará solicitud de trámite y tras inspección ocular se confeccionará la certificación final de obra, con lo cual el ajuste de superficies quedará incorporado a nuestro sistema. Posteriormente se enviará croquis y formularios al SCIT.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 13.2- Dependiendo de la complejidad de la obra de demolición parcial, el profesional a cargo de la oficina técnica podrá exigir la presentación de otro tipo de planimetría, para lo cual confeccionará un informe y hasta tanto no se cumpla con lo solicitado no se procederá a extender el certificado final de obra ni su envío al SCIT.

Artículo 13.3- Solicitud de demoliciones totales:

Propietario o profesional presentarán croquis de la superficie a demoler más Formulario de Características Constructivas con lo cual se confeccionará la solicitud de trámite. Tras la inspección ocular se extenderá el certificado final de obra y se enviará el Formulario de Características Constructivas al SCIT o se procederá de la manera mencionada en el punto anterior.

Artículo 13.4- Seguridad:

Se deberá cercar el lugar, a una distancia prudencial de manera tal que no perjudique la libre circulación y no ponga en peligro al peatón. Se procederá a la limpieza del lugar una vez concluidos los trabajos. Durante la demolición deberá proceder a la limpieza del lugar tantas veces sea necesario.

VISADO DE PLANOS DE MENSURA

Artículo 14- Para realizar mensuras, subdivisiones y/o unificaciones de terrenos, previamente se debe solicitar visado, cumplimentando lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 14.1- Se deberán presentar 2 (dos) copias del plano a visar con lo cual se confeccionará formulario de solicitud de trámite, luego el responsable del área verificará los datos volcados en el plano presentado y emitirá un *Informe* visando el mismo o solicitando modificaciones.

Artículo 14.2- Los planos deberán ajustarse al nuevo formato establecido por Resolución Provincial vigente, por lo cual además de las dos (2) copias del plano deberá anexar 1 (una) copia simple de la foja de declaración de mejoras y anexos.

Artículo 14.3- En el caso de planos de mensura que posean diferencias en la superficie total existente de mejoras y tengan fecha de habilitación anterior al 1º de enero de 1995 para su aprobación deberán presentar copia del Formulario de Características Constructivas, debidamente cumplimentado según lo establece la ordenanza.

Artículo 14.4- En el caso de planos de mensura que posean diferencias en la superficie total existente de mejoras con fecha de habilitación posterior al 1º de enero de 1995, no se aprobarán dichos planos, hasta tanto no realice y complete el trámite de REGULARIZACIÓN, cuando la diferencia sea mayor a 5 m².

Artículo 14.5- Cuando un inmueble posea deuda y se divida en más de 3 (tres) lotes deberá saldar la misma, previamente a la aprobación del plano de mensura por la Oficina de Edificaciones y Catastro.

Artículo 14.6- DIMENSIONES MÍNIMAS de lotes: Se establece que las subdivisiones de lotes en el área urbana deberá realizarse de acuerdo a las medidas mínimas establecidas para el área: **10 (diez) metros de frente por 20 (veinte) metros de profundidad**, a excepción de las medidas que disponga la Comuna para diversos fines y a excepción de los lotes que en el plano se declaren como “para anexar a linderos.”

Artículo 14.6.1- En casos excepcionales podrá solicitarse por nota, justificando la imposibilidad de cumplir con lo reglamentado, que se apruebe una subdivisión con dimensiones menores. Se realizará un trámite de solicitud con el ingreso de la nota.

El Presidente Comunal decidirá si se aprueba mediante Resolución. Mediante informe se comunica la decisión que ha tomado la Comisión.

CERTIFICACIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 15- Cualquier propietario y/o poseedor de un inmueble podrá solicitar una Certificación según lo requiera.

Artículo 15.1- Certificación administrativa según archivo:

El responsable del área emitirá el Informe de Trámite según el requerimiento, previa confección de la solicitud y a pedido del interesado.

Artículo 15.2- Certificación administrativa según inspección ocular:

Para completar este trámite se inicia con la correspondiente solicitud y luego el responsable del área técnica se dirigirá al inmueble para constatar lo solicitado y poder emitir el Informe de Trámite.

SOLICITUD DE NUMERACIÓN DOMICILIARIA

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 16- A cada inmueble y/o edificación que lo requiera le corresponderá un número de portal, el cual deberá ser solicitado por el propietario.

Artículo 16.1- Podrán realizar este pedido todos aquellos propietarios de inmuebles urbanos que, habiendo iniciado o efectuado el trámite de permiso de edificación o de regularización se presenten a fin de solicitar se le otorgue número de portal.

Artículo 16.2- Se confeccionará una solicitud de trámite y la numeración otorgada será comunicada mediante un *Informe de trámite* confeccionado por el responsable del área.

Artículo 16.3- En el caso de obras efectuadas por administración comunal se procederá al otorgamiento de la numeración empleando la documentación obrante en esta administración.

INFORME DE NIVEL

Artículo 17- Previamente a comenzar a construir una edificación, cualquiera fuese su destino, el propietario y/o profesional responsable deberá solicitar informe de nivel "COTA SEGURA". Si este paso no se cumple, serán responsabilidad de los antes mesionados los efectos ocasionados.

Artículo 17.1- Regláméntese que la cota de nivel de umbral de entrada le corresponde solo a inmuebles urbanos.

Artículo 17.2- Este trámite se efectuará en la Oficina de Edificaciones y Catastro de esta Comuna para lo cual se confeccionará una solicitud de trámite y la información será comunicada mediante un *Informe de trámite* del responsable del área.

SOLICITUD ACTUALIZACIÓN DE DATOS INMUEBLES

Artículo 18- El propietario y/o poseedor deberá solicitar actualización de los datos del inmueble de interés, debiendo presentar la documentación correspondiente.

Artículo 18.1- Transferencia de un inmueble:

Para solicitar la actualización de datos de dominio en inmuebles se deberá presentar copia de escritura. Para la realización de este trámite el inmueble no deberá poseer deudas anteriores a la fecha de escritura.

Artículo 18.2- Cambio de responsable:

Para solicitarlo, deberá presentarse el titular de inmueble o el adquirente del mismo (en caso de transferencia). En este último caso podrá hacerlo con la presentación de copia simple de escritura a su favor o de boleto de compra venta.

Artículo 18.3- Cambio de dirección de envío de la tasa de inmuebles:

Este trámite podrá ser efectuado por el propietario o el interesado en recibirla, presentando boleto compra venta o escritura.

SOLICITUD DE INFORME PARA EJECUCIÓN DE POZOS ABSORBENTES

Artículo 19- Cualquier propietario y/o poseedor de un inmueble podrá solicitar un Informe para ejecución de pozo absorbente en las inmediaciones del mismo.

Artículo 19.1- Los propietarios de inmuebles urbanos podrán solicitar en la Oficina de Catastro un informe del lugar de ubicación más conveniente como así también detalles constructivos, según lo establecido por la presente reglamentación en el Capítulo V "Reglamentación Técnica Especial".

Artículo 19.2- Se iniciará el trámite en el momento en que el propietario o encargado de la obra se presente solicite la información, mediante la confección de una solicitud. Posteriormente el técnico de la Oficina extenderá el informe con los detalles pertinentes.-

CAPITULO III DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES

INSCRIPCIÓN

Artículo 20- Establécese que a partir de la fecha, por única vez, sin cargo, y al momento de realizar el primer trámite en esta Comuna de Llambi Campbell, todo profesional deberá previamente inscribirse presentando copia autenticada de título habilitante, documento de identidad, y certificación de Matrícula Profesional Habilitada.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

CERTIFICADO DE MATRÍCULA HABILITANTE

Artículo 21- Fíjese que a partir de la fecha, juntamente con la documentación que el profesional presenta para dar inicio al trámite, deberá anexar Certificado de Matrícula Habilitada.

ARANCEL POR TRÁMITE

Artículo 22- Establécese un Arancel de Derecho Profesional que deberá ser abonado por el profesional por trámite ingresado en esta Comuna, al momento de iniciar el mismo, y de acuerdo al trámite que realice y su domicilio de procedencia. Los montos son los fijados en la Ordenanza Tributaria vigente al momento del inicio de trámite.

OBLIGACIONES DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES

Artículo 23- Todo profesional interviniente en un trámite relacionado a un inmueble y/o edificación está obligado a cumplimentar lo establecido en la normativa.

Artículo 23.1- Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del organismo provincial del cual dependen.

Artículo 23.2- Los profesionales o constructores, 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 profesionales, constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

- a) **INGENIEROS CIVILES Y ARQUITECTOS:** Los Ingenieros Civiles y Arquitectos diplomados o con título revalidado por una Universidad Nacional, podrán proyectar, calcular y construir obras de cualquier importancia.
- b) **MAESTROS MAYORES DE OBRAS Y TÉCNICOS CONSTRUCTORES:** Los diplomados en las Escuelas Industriales de la Nación con títulos de Maestro Mayor de Obras o Técnico Constructor, podrán proyectar, calcular y construir edificios de acuerdo a la Legislación Provincial.

CAMBIO DE PROFESIONALES

Artículo 24- El propietario puede cambiar de profesional, debiendo para ello presentarse junto al profesional ante la Oficina de Edificaciones y Catastro a exponer esta decisión. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Oficina de Edificaciones y Catastro aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna. El reemplazante asumirá las obligaciones que tenía pendientes su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Oficina de Edificaciones y Catastro.

RESPONSABILIDADES

Artículo 25- El profesional autor de los planos y de los cálculos de las estructuras resistentes del proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al contratista bajo constancia escrita, relacionada con modificaciones en los planos o en los cálculos. Cuando haya varios profesionales que intervengan en una obra, cada uno será responsable ante la Comuna a partir de la presentación de los planos en la Oficina de Edificaciones y Catastro. Cualquier situación que se planteara con el propietario deberá ser ventilada ante la justicia ordinaria.

CAMBIO DE DOMICILIO

Artículo 26- Todo profesional inscripto en la Comuna deberá comunicar cualquier cambio de domicilio.

LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Artículo 27- Al frente de cada obra es obligatoria la colocación de un letrero en el que deberá inscribirse, en caracteres bien visibles: nombre, título, matrícula y domicilio de los profesionales, proyectistas y conductores técnicos que intervengan con su firma en el expediente comunal, como asimismo el número de permiso de obra que corresponde. Si así no lo hicieren serán pasibles de percibir una multa, que será cargada como deuda al inmueble. El cartel deberá tener como medidas mínimas 0.80m x 0.50m.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

RESPONSABILIDAD

Artículo 28- Las personas que intervienen en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o a las funciones que le corresponda según lo estipulado en el expediente Comunal.

ATRIBUCIONES DE LA OFICINA DE EDIFICACIONES Y CATASTRO

Artículo 29- Ante la presencia de permisos de edificaciones, personal designado por la Oficina de Edificaciones y Catastro, podrá realizar inspecciones en el momento y forma que estime conveniente, para verificar si la obra se ejecuta según la planimetría presentada.

La falta de estas inspecciones o la comprobación de fallas por la Oficina de Edificaciones y Catastro, no exceptúan ni eliminan las responsabilidades de los Profesionales.

ENTRADA A LAS OBRAS Y SUSPENSIÓN DE LAS MISMAS

Artículo 30- La jueza de falta, inspectores comunales, o personal de la oficina de Edificaciones y Catastro, tendrá libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión.

En su defecto, se hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades correspondientes, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública. En caso de suspensión de obras el diligenciamiento de las actuaciones deberá ser realizado por ambas partes en el plazo de 72 horas.

VICIOS OCULTOS

Artículo 31- Cuando la jueza de falta, inspector comunal o personal de la Oficina de Edificaciones y Catastro sospechen la existencia de vicios ocultos de obras podrán exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

PLANOS DE OBRAS

Artículo 32- No podrán iniciarse las obras sin haberse realizado convenio de pago, hasta en 6 cuotas, y con el interés que establezca la Ordenanza impositiva vigente, abonado la primera cuota y retirado los planos aprobados. El convenio debe cumplirse caso contrario la obra podrá ser clausurada. Los planos deberán encontrarse en la obra hasta su terminación.

Una vez iniciado el expediente de edificación, el constructor antes de ser otorgado el permiso, podrá ejecutar los trabajos siguientes preparatorios: demolición de edificios existentes; excavaciones para sótanos; colocación de atajos en la vereda y reconstrucción de muros divisorios que correspondan a los edificios linderos. Para dichos trabajos servirá de comprobante la Solicitud de Trámite.

PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA

Artículo 33- Toda vez que la jueza de falta, inspector Comunal o personal de la Oficina de Edificaciones y Catastro lo solicite, con determinación de hora al efecto, el Profesional y /o titular de la Obra tendrá la obligación de presentarse en la obra. La notificación será hecha, con anticipación no menor de tres (3) días por personal habilitado, carta certificada, telegrama, cédula o constancia en obras sobre la documentación aprobada.

CASOS DE SINIESTROS

Artículo 34- En casos de siniestros en edificaciones existentes o en obras en construcción, la Oficina de Edificaciones y Catastro podrá intervenir ordenando las obras necesarias para subsanar los peligros.

DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Artículo 35- Sin perjuicio de aplicar las penalidades que corresponden, la Comuna podrá ordenar demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al constructor, o en su defecto al propietario, ordenando o acordando un plazo para la demolición.

CAPITULO IV

MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS

PARA OPERARIOS

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

DEFENSA EN VACÍOS Y ABERTURAS

Artículo 36- En una obra, contarán con defensas o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.

PRECAUCIONES DE LA CIRCULACIÓN

Artículo 37- En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios, serán practicables y seguros.

Cuando, a la luz del día, no resulte suficiente, se los proveerá de adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.

Asimismo se eliminarán de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos, ganchos, a la altura de una persona.

DEFENSAS CONTRA INSTALACIONES PROVISORIAS QUE FUNCIONAN EN OBRAS

Artículo 37.1- En una obra se colocarán defensas para las personas, en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisionales en funcionamiento.

Artículo 37.2- Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales. En caso de emplearse artefactos portátiles, se cuidará que éstos y sus conductores (del tipo bajo goma, resistente a la humedad y a la fricción) no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente.

Artículo 37.3- Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos

Artículo 37.4- Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes

SERVICIO DE SALUBRIDAD EN OBRAS. CON PERSONAL PERMANENTE O EVENTUAL

Artículo 38- Servicio de salubridad en obras:

Es responsabilidad del contratista proveer a los trabajadores todos los elementos de seguridad e higiene para el desarrollo de su actividad en obra.

PROTECCION A LA VIA PÚBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA

Artículo 39- Todo inmueble que este realizando obras de construcción y/o demolición, entre otras, deberá colocar medidas de protección con vallado.

Artículo 39.1- Cuando la fachada principal se halle en coincidencia con la L.M., se colocará un vallado. Este no afectará los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, sólo puede retirarse, al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.

Artículo 39.2- Cuando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará un vallado con las condiciones previstas en el Ítem a), que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero.

DIMENSION Y UBICACIÓN DE LA VALLA PROVISORIA AL FRENTE DE LAS OBRAS

Artículo 40- Todo inmueble que coloque vallado deberá tener en cuenta medidas para su instalación.

Artículo 40.1- Una valla provisoria al frente de una obra deberá tener una altura no menor de 2,00 m. Esta no deberá extenderse más allá de los límites laterales del predio.

Artículo 40.2- En aquellas veredas donde existan obstáculos a saber: postes o columnas de alumbrado, servicio telefónico, cajas de medidores de luz eléctrica de obras, etc. deberá preverse la senda peatonal exigida de modo que puedan sortearse los mismos y se mantenga el ancho mínimo de 0.80 m.

CAÍDA DE MATERIALES

Artículo 41- Todo inmueble que se encuentre en obra deberá prever medidas de protección para el movimiento de materiales.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 41.1- Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata.

Artículo 41.2- Queda prohibida la ocupación de la vía pública por fuera del espacio cercado por la valla reglamentaria con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de una obra.

Artículo 41.3- Sólo se permitirá la ocupación de la vía pública con los materiales o elementos mencionados para su carga o descarga los días laborales y durante las horas de luz natural. Bajo ningún concepto se permitirá el depósito u ocupación de la vía pública con elementos de una obra durante las horas de la noche.

Artículo 41.4- Para el caso de que en el proceso de ejecución de una obra sea necesario el llenado u hormigonado de estructuras, la Oficina de Edificaciones y Catastro, podrá autorizar por un término máximo de 48 horas la ocupación de la vía pública con los elementos necesarios para tal fin. El permiso aludido será solicitado ante la Oficina premencionada con una antelación mínima de 48 horas. Para el caso de que los elementos deban quedar depositados en horas de la noche, deberá advertirse la presencia de los mismos mediante el uso de balizas.

- a) Queda expresamente prohibido la elaboración, depósito y/o descarga de mezclas húmedas en la vía pública durante las 24 horas del día, por fuera del espacio interior delimitado por la valla reglamentaria.
- b) En caso de incumplimiento a lo establecido en los apartados precedentes del presente inciso, la Oficina podrá disponer, sin previo aviso, el retiro por administración y a costa del infractor, de los materiales, maquinarias y/o elementos que ocupen la vía pública. Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.
- c) Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores de cinco (5) metros y que produzcan polvos o molestias a la vecindad. No obstante, pueden usarse tolvas y/o conductos a tal efecto.

ANDAMIOS

Artículo 42- Todo inmueble que se encuentre en obra deberá prever medidas de seguridad para instalación correcta de herramienta y equipos de trabajo.

Artículo 42.1- No se permitirán andamios que atenten contra la seguridad de las personas. El uso de andamios será solamente para uso temporario.

ANDAMIOS SOBRE LA VIA PÚBLICA

Artículo 42.2.1- Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro del límite del recinto autorizado para la valla provisoria. Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado u otro servicio público, deberá solicitarse el correspondiente permiso.

Artículo 42.2.2- Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijarán al andamio en forma visible desde la vía pública y, concluido el trabajo, deberán ser restituidas a su ubicación originaria;

Artículo 42.2.3- El andamio será retirado dentro de las 72 horas posteriores a la terminación de las obras.

PUNTALES DE SEGURIDAD

Artículo 43- Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública, mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos a 0,50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, no obstaculice el tránsito.

DEMOLICIONES

Artículo 44- El propietario del edificio a demoler deberá asumir la responsabilidad total por perjuicios ocasionados a obreros y terceros debiendo tomar para ello los recaudos necesarios.

CHAPAS, MARCAS, SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 44.1- Si la demolición afectare a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá:

a) Conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición.

b) Asegurarlas definitivamente a la obra, en caso de edificación inmediata.

Artículo 44.2- Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, etc., se requerirá la intervención de los entes con competencia en la materia.

DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

Artículo 45- Los dispositivos de seguridad serán de exclusiva responsabilidad del trabajador y/o propietario de la obra.

Artículo 45.1- No se pondrá fuera de uso conexión alguna de electricidad, gas, cloaca, agua corriente y otro servicio, sin emplear los dispositivos que se requieren en cada caso;

Artículo 45.2- El responsable de una demolición requerirá la intervención que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos.

LIMPIEZA DE LA VIA PÚBLICA

Artículo 46- Si la producción de polvo o escombros llegara a causar molestias, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

PELIGRO PARA EL TRANSITO

Artículo 47- En caso de que una obra ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución y, además, a cada costado de la obra, cercos que eviten el paso de transeúntes, con indicaciones del peligro que corren.

CONCLUSION DE LA OBRA

LIMPIEZA DE LAS OBRAS CONCLUIDAS

Artículo 48- Previo a la ocupación, cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos, después de lo cual, es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

CASOS DE SINIESTROS U OBRAS RIESGOSAS

Artículo 49- En caso de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción; como en aquellas que manifiesten riesgo por su ubicación, estabilidad o calidad constructiva; la Oficina de Edificaciones y Catastro podrá intervenir, ordenando las obras necesarias para evitar los peligros, y estableciendo un plazo.

En este caso, cuando el propietario o el conductor no realicen inmediatamente los trabajos dentro del plazo establecido, la Administración comunal podrá realizarlos a costa y cargo del propietario, y las deudas serán cargadas al inmueble, sin perjuicio de las sanciones que correspondan al mismo y al profesional actuante.

CAPÍTULO V

PROYECTO DE LAS OBRAS DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVA

LINEA MUNICIPAL

Artículo 50- Toda obra nueva que se levante con frente a la vía a pública debe respetar la L.M. fijada en los planos de mensura correspondientes o, en su defecto se permitirá edificar detrás de ella.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARA SÓTANOS

Artículo 50.1- En los casos de construcciones para sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la línea comunal del predio.

SALIENTES PERMITIDAS Y NO PERMITIDAS FUERA DE LA L.M.

Artículo 50.2.1- En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la línea municipal: En los primeros 2,60 m de altura en piso bajo:

a). Umbrales y antepechos en no más de 0,02 m.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

b). Ménsulas de balcones o voladizos, dinteles, guardapolvos y otros motivos de ornamento a una altura superior a 2,30 m

Artículo 50.2.2- No pueden salir de la línea municipal hojas de puertas o ventanas, cortinas, celosías, barandas o rejas.

SALIENTES EN OCHAVAS

Artículo 50.3- Las salientes en ochavas no podrán avanzar por debajo de los 3,00 m. de nivel de vereda, debiendo ejecutarse en voladizo quedando totalmente prohibida la utilización de pilares o columnas fuera de la línea de edificación.

SALIENTES EN FACHADAS

Artículo 50.4- Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizos que a cualquier altura de los edificios sobrepasen en su proyección horizontal la L.M. o el plano de fachada.

SALIENTES, BALCONES, MÉNSULAS, ETC.

Artículo 50.4.1- No se permitirá hacer ninguna saliente, como ser cornisas, balcones, ménsulas, etc., fuera de la línea municipal, a menor altura de 2,60 m. sobre el nivel de la vereda. No se permitirá en los balcones bajos, adornos de hierro o estampados formando salientes.

Artículo 50.4.2- Los balcones abiertos o aleros en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo, en ningún caso, exceder de 2 m. de la L.M. En todos los casos deberá existir, como mínimo, 0,50 m. entre la proyección del balcón o alero y la línea del cordón, autorizándose su ejecución hasta los ejes medianeros.

Artículo 50.4.3- Se permitirá construir cuerpos cerrados, con el saliente máximo establecido en Art. 6.1.3

VENTANAS, BALCONES Y MÉNSULAS, ETC.

Artículo 50.5- No se permitirá que las puertas o ventanas se abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, guardacantones, etc. Quedan exceptuadas las celosías o ventanas colocadas en los pisos altos, así como también en Planta Baja, cuando abiertas no superen los 0,10 m. desde la L.M. y estén ubicadas por sobre los 2,20 m. desde el nivel vereda.

LINEA DE OCHAVA

Artículo 51- Toda obra nueva que se levante con frente a la vía a pública, si el inmueble se encuentra en esquina, debe respetar la L.O. fijada en los planos de mensura correspondientes o, en su defecto se permitirá edificar detrás de ella.

Artículo 51.1- En los predios ubicados en esquinas, es de interés público, para la formación de espacios libres, mantener liberada la superficie de terreno comprendida entre las L.M. concurrentes y otra que se denomina Línea de Ochava. La Oficina de Edificaciones y Catastro exigirá su ejecución de acuerdo a lo establecido en el presente, toda vez que se solicite permiso para construcciones nuevas, reformar, ampliar obras existentes o construir cercos o tapiales.

Artículo 51.2- La traza de la línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. de las calles concurrentes y su longitud será función de dicho ángulo, de acuerdo con las siguientes dimensiones:

- a) Ángulos de 90°..... 4,50mts. de hipotenusa.
- b) Ángulos menores de 90°..... 3,54mts. de cateto como mínimo
- c) Ángulos mayores de 90°..... 5,00mts. de hipotenusa.

(*) Ningún cateto será menor de 4,50 metros.

Artículo 51.3- En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la L.M. o esquinas que no estén ochavadas, sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., en la zona afectada.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 51.4- Se podrá proyectar ochavas con trazos curvos y poligonales siempre que éstas, no rebasen las líneas oficiales. Estas ochavas tendrán que ser sometidas a la Oficina de Edificaciones y Catastro para su aprobación.

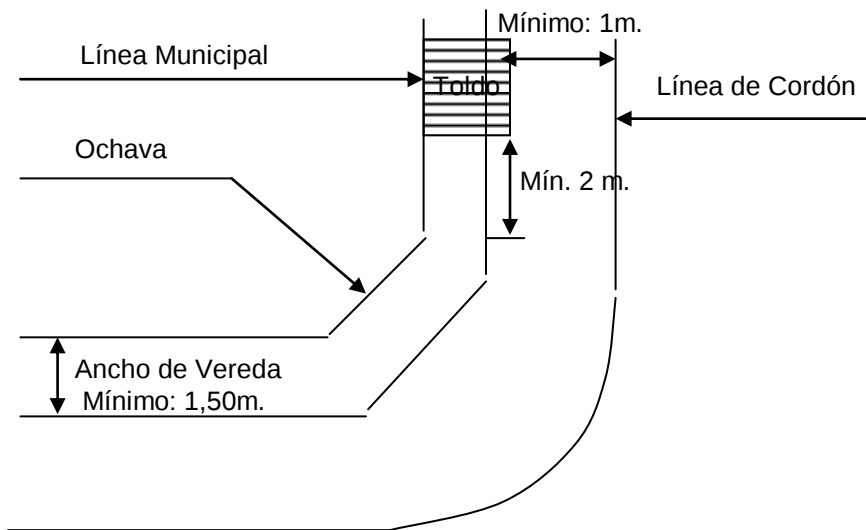
AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA

Artículo 52- La colocación o instalación de agregados, no establecidos en este Reglamento, sólo se permitirán cuando no se afecta la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

TOLDOS

Artículo 52.1- Los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del piso de las veredas no menos de 2,20 m. y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,50 m. del cordón de la calzada. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta los 2 m. de altura del nivel de las veredas. Cuando los toldos sean mantenidos por medio de soportes verticales, éstos deberán ser desmontables serán colocados a un (1) metro del cordón (como mínimo). No se podrá colocar este tipo de toldos en las ochavas; y sobre la línea Comunal, el arranque a no menos de dos (2) metros desde la intersección de la línea Comunal y la línea de ochava. Si las calles son arboladas, los toldos, en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles.

Artículo 52.2- Bajo ningún concepto se podrá interferir con toldos o partes de su estructura, en la circulación de veredas, las cuales tendrán como mínimo un ancho de 1,20 metros. Los toldos que se coloquen en la vía pública no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras del nombre de las calles.



ACONDICIONADORES DE AIRE

Artículo 52.3- Los acondicionadores de aire se instalarán en forma tal que estén encuadrados dentro del artículo presente, pudiendo sobresalir su parte baja solo a una altura no menor de 2,20 m. del nivel de la vereda.

FACHADAS QUE LINDAN DIRECTAMENTE CON PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y PASEOS PUBLICOS

Artículo 53- Toda obra nueva que se edifique en inmuebles linderos a parques, plazas, plazoletas y paseos públicos podrán tener tratamiento especial en los laterales límites.

Artículo 53.1- En el caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, pueden ejecutarse fachadas, en reemplazo de los correspondientes muros ciegos separativos, para beneficiar la finca con vista a los jardines.

Artículo 53.2- Los predios podrán tener acceso desde los jardines públicos, siempre que los mismos no sean vehiculares, quedando librado el otorgamiento de la pertinente autorización a la Oficina de Edificaciones y Catastro, la cual podrá exigir su cierre cuando lo estime conveniente.

**CAPITULO VI
CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS**

SEGUN DESTINO

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 54- Todo edificio nuevo, existente, o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

- a) Edificios residenciales;
- b) Edificios institucionales;
- c) Edificios para reunión bajo techo;
- d) Edificios para reunión al aire libre;
- e) Edificios para oficinas;
- f) Edificios mercantiles;
- g) Edificios industriales;
- h) Edificios para depósitos;
- i) Edificios para usos peligrosos;
- j) Edificios educacionales.-

EDIFICIOS DE DUDOSA CLASIFICACION

Artículo 54.1- Cuando un edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Oficina de Edificaciones y Catastro decidirá, por semejanza, el tipo el que corresponda asimilarlo.

EDIFICIOS RESIDENCIALES

Artículo 54.2- Comprende este grupo todo edificio destinado a vivienda individual o colectiva. Incluye, entre otros, los siguientes:

- a) Viviendas individuales;
- b) Internados;
- c) Conventos;
- d) Dormitorios colectivos;
- e) Fraternidades;
- f) Hoteles, moteles, pensiones y hospedajes.
- g) Casas amuebladas.

EDIFICIOS INSTITUCIONALES

Artículo 54.3- Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de atención médica, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones; incluye, entre otros, los siguientes:

- a) Asilos en sus distintos tipos;
- b) Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, cárceles, penitenciarías, presidios y guarderías.

EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO

Artículo 54.4.1- Se clasificará, dentro de este tipo, todo edificio, o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreativos u otras actividades. Incluye, entre otros:

- a) Iglesias, Bolsas de Comercio, Estaciones de Pasajeros, etc.,
- b) Anfiteatros, Acuarios, Galerías de Arte, Auditorios, Salas de Conciertos, Exposiciones, Salones de Conferencias, Bibliotecas, Museos, Planetarios, etc.,
- c) Cines, Teatros, etc.,
- d) Confiterías bailables, confiterías, lugares de diversión nocturna, locales de recreo, etc.,
- e) Restaurantes, salones de banquetes, bares, etc.,
- f) Clubes, gimnasios, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

Artículo 54.4.2- Los edificios afectados al inciso d, deberán adecuarse a las siguientes restricciones: No podrán estar a menos de doscientos (200) metros de iglesias, salas velatorias, edificios destinados que alberguen a personas con fines de atención médica y hogares de ancianos.

EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE

Artículo 54.5- Se clasificaran, dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros similares. Incluye entre otros:

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

- a) Parque de diversiones.
- b) Campos de deportes.
- c) Autódromos.
- d) Velódromos.
- e) Campos de aviación.
- f) Piletas al aire libre.
- g) Teatros y cines al aire libre.
- h) Estadios.

EDIFICIOS PARA OFICINAS

Artículo 54.6- Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental. Incluye, entre otros:

- a) Edificios de la Administración Públicos;
- b) Sedes o sucursales bancarias;
- c) Compañías de Seguros;
- d) Estaciones de radio o televisión;
- e) Oficinas de distinta naturaleza.

EDIFICIOS MERCANTILES

Artículo 54.7- Se clasifican dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías e incluyendo solamente pequeños almacenamientos de tales materiales. Comprende, entre otros:

- a) Mercados.
- b) Supermercados.
- c) Despensas.
- d) Almacenes.
- e) Tiendas.
- f) Comercios varios.

EDIFICIOS INDUSTRIALES

Artículo 54.8- Se clasificará, dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos. Incluye, entre otros:

- a) Plantas de montaje.
- b) Fábricas en general.
- c) Usinas.
- d) Molinos.
- e) Frigoríficos.
- f) Plantas de silos.

EDIFICIOS PARA DEPOSITOS

Artículo 54.9- Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de vehículos, artículos, alimentos o mercadería, excepto los establecidos como peligrosos. Comprende, entre otros:

- a) Depósitos en general.
- b) Guardacoches.
- c) Guarda de colectivos.
- d) Hangares.
- e) Frigoríficos para conservación.

EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS

Artículo 54.10- Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos, tales como:

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

- a) Materias combustibles, inflamables o explosivas, fáciles de quemar.
- b) Productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio.
- c) Materiales corrosivos, tóxicos o álcalis.
- d) Ácidos u otros líquidos o gases nocivos.
- e) Pinturas o barnices químicos o sintéticos, que impliquen peligro de llama, humo o explosión.

Artículo 54.11- Este grupo incluye, entre otros, los siguientes edificios:

- a) Estaciones de servicios.
- b) Plantas de gas.
- c) Depósitos de combustibles.
- d) Depósitos de explosivos.
- e) Depósitos de material pirotécnico.
- f) Depósitos de materias inflamables.

EDIFICIOS EDUCACIONALES

Artículo 54.12- Se clasificarán en este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria especial o superior. Comprende, entre otros, los siguientes:

- a) Jardines de infantes.
- a) Escuelas primarias.
- b) Escuelas secundarias.
- c) Escuelas especializadas.
- d) Academias de música o danza.
- e) Escuelas de Bellas Artes.
- f) Universidades.
- g) Guarderías.

CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

ATRIBUCION DE LA OFICINA DE CATASTRO Y EDIFICACIONES PRIVADAS PARA CLASIFICAR O INTERPRETAR EL USO DE LOCALES

Artículo 55- La determinación o interpretación del destino de cada local, será la que surja lógicamente de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.

Artículo 55.1- La Oficina de Edificaciones y Catastro se reserva, en consecuencia, el derecho de rechazar proyectos cuyos locales acusen la intención de un destino distinto al consignado o de una división futura, tendiente a desvirtuar las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 55.2- A los efectos de la siguiente reglamentación, los locales se clasifican en:

- a) De primera clase: Dormitorios; living; comedores; sala para juegos infantiles; consultorios, oficina, etc.
- b) De primera clase secundarios: Comedores diarios; salas de estar; dormitorios no principales; bibliotecas; billares privados.
- c) De segunda clase: Cocinas; cuartos de planchar; habitaciones de servicio; y lavaderos privados.
- d) De tercera clase: Ante-cocinas; baños; cajas de escaleras colectivas; cuartos de máquinas; cuartos de roperos; despensas; espacios para cocinas; garajes; guardarropas colectivos y retretes.
Las cocinas solo pueden sustituirse por espacios para cocinar en casos de departamentos “dúplex” o “monobloques”, o edificación sin carácter de vida familiar en que la unidad total no tenga superficie exclusiva mayor de 15 metros cuadrados.
- e) De cuarta clase: Bares; billares; confiterías; depósitos comerciales; gimnasios y demás locales deportivos; laboratorios y locales industriales.

ALTURA MÍNIMA DE LOCALES

Artículo 56- La altura de los locales se encuentra reglamentada para que se mantengan parámetros mínimos de habitabilidad, iluminación y ventilación.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 56.1- Determinación: La altura mínima de cada local, medida desde, el solado hasta el cielo raso, estará en función de su superficie y siempre que las alturas consignadas no contravengan otras disposiciones de organismos competentes, en la forma siguiente:

- a) Locales de hasta 50 m2. de superficie, 2,40 m.
- b) Locales de más de 50 m2. y hasta 310 m2. de superficie, 2,40 m. más 0,06 m. por cada 10 m2. o fracción de superficie que exceda los 50 m2.
- c) Locales de más de 310 m2. de superficie, 4 m.

Artículo 56.2- Altura de locales con entrespisos: Las alturas resultantes de la existencia de entrespisos podrán ser inferiores a las mínimas definidas en el inciso a., pero, en ningún caso, tanto para el entrespiso como para la parte por él cubierta, menores a 2,20 m. y a condición de que se satisfagan las siguientes condiciones:

- a) La planta del entrespiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local;
- b) En caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá tener, en su menor altura, 2,00 m;
- c) Deberá existir completa continuidad espacial entre los ambientes, quedando vedado el cierre total o parcial del entrespiso y del espacio debajo del mismo.

Artículo 56.3- Reducción de la altura mínima: La altura de lavaderos, toilettes, retretes, espacios para cocinar y cochera, pertenecientes a viviendas unifamiliares, podrán tener 2,20 m. como mínimo.

DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOCALES

Artículo 57- Las medidas mínimas de los locales se encuentran reglamentadas para que se mantengan parámetros mínimos de habitabilidad, iluminación y ventilación.

Artículo 57.1- Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

Artículo 57.2- Las áreas y lados mínimos de locales habitables, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas y habitaciones de servicio, serán los siguientes:

a) Locales	Lado mínimo (m)	Área mínima(m2)
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00	20,00
b) Locales:	Lado mínimo (m)	Área mínima (m2)
Cuando la unidad locativa posea varios locales:	2,40	7,00

Artículo 57.3- Áreas ya lados mínimos en determinados locales:

- a) Cocinas: Área mínima: 3 m2. Lado mínimo: 1,50 m.
- b) Baños: Área mínima: 3 m2. Lado mínimo: 1,30 m.
- c) Retretes: Área mínima: 1 m2. Lado mínimo: 0,80 m.
- d) Espacios para cocinar: Tendrán una superficie mínima de 2,25 m2.

DISMINUCIÓN DE LOS VALORES MÍNIMOS DE SUPERFICIES Y DIMENSIONES

Artículo 58- Para determinar las dimensiones y superficies de los locales deberán respetarse los mínimos establecidos, según cálculos de iluminación y ventilación, para cada uso.

ÁREA MÍNIMA DE LOS PATIOS

Artículo 58.1- Los patios tendrán un área no menor de 12m², siendo su lado menor, mayor de 2,40 metros, salvo para patios que den a linderos, los cuales serán de 3 por 3 metros de lado como mínimo.

FORMA DE MEDIR PATIOS

Artículo 58.2- En las medidas de un patio no se descontará la proyección horizontal de los voladizos de hasta 0,50 m. En el caso de mayores salientes no se descontará sino hasta esa medida.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

ALTURA MÁXIMA PARA EDIFICACIONES

Artículo 59- Se establece como altura máxima para edificaciones, en todo el radio urbano, planta baja y 3 (tres) pisos.

Artículo 59.1- En casos excepcionales podrá solicitarse por nota, planteando la necesidad de que se apruebe la construcción de un número mayor de plantas. El Presidente decidirá si se aprueba mediante Resolución.

CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES

Artículo 60- Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Reglamento, como si fuera independiente.

CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN BARRO

Artículo 61- Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este Reglamento, podrán ser refaccionados siempre que sus muros no tengan una altura mayor a 6 m. y no se aumente la superficie cubierta.

MEDIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL

Artículo 62- Toda construcción, deberá establecer y ejecutar medios de ventilación e iluminación según establece el reglamento.

Artículo 62.1- Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido, que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean susceptibles de apertura, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. De igual modo, los medios de ventilación podrán ser independientes de los de iluminación.

Artículo 62.2- La superficie de los vanos de iluminación y ventilación estará supeditada a la superficie del local y al medio de ventilación adoptado. Se denominará "I" al área de iluminación, "V" al área de ventilación y "S" al área del local. Para obtener los valores mínimos de "I" y "V", se tomará la superficie efectiva del local afectado, por los coeficientes que más adelante se especifican.

Artículo 62.3- Las dimensiones de los patios y vacíos de iluminación y ventilación serán tomadas en proyección horizontal, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros, voladizos, etc., tanto los patios como los vacíos de iluminación y ventilación serán accesibles para su limpieza.

CLASIFICACION DE LOS MEDIOS

Artículo 62.4- Medios 1: De iluminación y ventilación a patios:

Artículo 62.4.1- Los patios que sean proyectados como medios de iluminación y/o ventilación, deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Inscribir, dentro de su superficie y en cualquier altura, un círculo cuyo diámetro "D" sea igual a 1/5 de la altura "H", medida ésta desde el solado del patio hasta el nivel de cielo raso del local que corresponda ventilar.
- b) No dar a "D" un valor inferior a 3,50 m.

Artículo 62.4.2- El valor "D" obtenido podrá ser disminuido en 1/5 del valor calculado, sin llegar a ser inferior a 3 m. en los siguientes casos:

- a) Cuando el patio tuviere uno de sus lados abierto totalmente a la vía pública o a fondo libre de manzana.
- b) En caso de apéndices de patios, con vanos de iluminación y ventilación, siempre que la profundidad "P" de cada apéndice no supere el patio principal. Para considerar el apéndice de patio, "F", no podrá ser menor a 1,20 m.

Artículo 62.4.3- Patios mancomunados: Dos edificios emplazados o a emplazar en predios colindantes, pueden unir sus respectivos patios, siempre que formen entre ambos uno solo, con las dimensiones y características exigidas en el presente Reglamento. El lado menor de uno de los patios no podrá ser

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

inferior a 1,20 m. y la cerca que los divida no tendrá más de 1,80 m. de altura. Los pasillos de 1,20 m. de ancho o mayor podrán mancomunarse a otros patios.

Artículo 62.4.4- Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 1:

Las mismas se obtendrán de la siguiente forma:

- a) Cuando den directamente al patio:

$$L=1/10 \text{ de } S \qquad V = 1/30 \text{ de } S$$

- b) Cuando den al exterior, bajo parte cubierta: El valor "S" se obtendrá sumando la superficie propia del local, más la superficie de la parte cubierta. Para poder iluminar y ventilar en esta condición la superficie del vano ubicado en la terminación de la parte cubierta, o sea entre el límite de ésta y el exterior, deberá ser igual o superior al producto de la profundidad de la parte cubierta por su altura, o sea que:

$$a \times h_i \geq p \times h \qquad \text{y además} \qquad a \times h_1 \geq l$$

- c) Siendo "a" el ancho del vano de la parte cubierta, en su terminación; "h1" la altura del mismo; "p" la profundidad de la parte cubierta y "h" la altura de ésta. El área de iluminación y ventilación está dada por la siguiente fórmula, siendo S1 la superficie del local y S2 la superficie de la parte cubierta.
- d) Cuando la profundidad del local supere el doble de su ancho, los valores I y V se lograrán de acuerdo a la siguiente fórmula, donde, R es la relación de los lados expresada en m2.

Artículo 62.5- Medio 2: De iluminación y ventilación a vacío de aire y luz: Estos deberán permitir inscribir un círculo no menor de 2,50 m. de diámetro en toda su altura.

Artículo 62.5.1- Disminución del valor "D" en vacíos:

El valor "D" obtenido, podrá ser disminuido a 2,00 m. como mínimo, en los siguientes casos:

- a) Cuando el vacío tuviere uno de sus lados abierto, en más de un 80% de su longitud, a la vía pública, patio, fondo libre de manzanas o vacío, de una superficie al menos dos veces mayor;
- b) En caso de tener vanos en apéndices, cuya profundidad "P" no supere la mitad de su frente "F", medidos sobre el lado común con el vacío o patio, "F" no podrá ser menor a 1,20 m.

Artículo 62.5.2- Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación para el Medio 2:

- a) Las mismas se obtendrán de la siguiente forma, cuando den directamente al vacío:

$$I=(1 \times S)/7 \qquad V=(1 \times S)/21$$

- b) Cuando den al exterior, bajo parte cubierta, el valor "S" y el vano exterior se obtendrán de igual manera que para patios. El área de iluminación estará dado por la siguiente fórmula:

$$I=(S_1+S_2)/7 \qquad V=(S_1+S_2)/21$$

Artículo 62.6- Medio 3: De iluminación y ventilación a vía pública: Se considerará dado este medio, cuando el vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, abra a calle o pasaje público de ancho no inferior a 8 m.

- a) Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación:

- b) Cuando den directamente a la vía pública:

$$I=(1 \times S)/12 \qquad V=(1 \times S)/36$$

- c) Cuando den a parte cubierta: se determinará de acuerdo a lo establecido en patios y responderá a la fórmula siguiente: (Ver Gráficos No. 24 y 25):

$$I=(S_1 + S_2)/12 \qquad V=(S_1 + S_2)/36$$

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 62.7- Medio 4: De iluminación y ventilación a bóveda celeste: Se considerará este medio cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El vano, a través del cual se ilumine y/o ventile el local, se encuentre ubicado por sobre los 2 m. del nivel del piso del mismo y a no menos de 3 m. del eje medianero;
- b) No existan aleros y voladizos que disminuyan la recepción de la luz;
- c) En toda la dimensión del vano y hasta una distancia de 3 m. medidos perpendicularmente a aquél, no se encuentre paramento ni obstáculo alguno.
- d) Áreas mínimas de vanos de iluminación y ventilación:
Las mismas se obtendrán de acuerdo a la siguiente formula: (Ver Gráfico)

$I=(1/15).S$ $V=(1/36).S$

Artículo 62.8- Medio 5: De ventilación por conducto proporcional a la superficie del local:

- a) El conducto de ventilación tendrá una sección mínima transversal equivalente a 1/400 de la superficie del local, siendo la sección mínima de cada tubo de 300 cm² y la sección máxima de 2.000 cm². En el caso de que la superficie del local exigiere mayor sección que la máxima indicada, se agregarán los tubos necesarios para obtener la sección requerida, distribuidos de manera tal que la ventilación resulte uniforme.
La relación entre los lados del tubo no podrá pasar de 3;
- b) El conducto será vertical y, de sufrir desviaciones, su inclinación no superará los 45º con respecto a la vertical;
- c) La boca del conducto en el local, será regulable y de sección no inferior a la del mismo;
- d) El remate del conducto en la azotea distará más de 1,50 m.; el solado de ésta o de cualquier paramento y/o eje medianero, permanecerá libre y estará provisto de mecanismo de tiraje automático;
- e) Se aceptarán tramos horizontales o inclinados en más de 45º, en el conducto, siempre que no superen el 1/10 de la altura propia del mismo.

Artículo 62.9- Medio 6: De ventilación por conducto de sección constante: El conducto tendrá una sección mínima de 300 cm² en toda su altura, debiendo mantenerse la relación mínima de 3 entre sus lados. Será construido con su superficie interior lisa, debiendo cumplir con las exigencias establecidas en los Apartados 2), 3) y 4) del Medio 5.

Artículo 62.10- Medio 7: De ventilación mecánica o por aire acondicionado: La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos o por aire acondicionado en edificios, no releva del cumplimiento de las ventilaciones e iluminaciones naturales. Ahora bien, podrá. Reducirse al 50 % la superficie de vano de ventilación natural exigida.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN CASOS ESPECIALES

Artículo 62.11- En los casos no contemplados en este Reglamento, la Oficina De Edificaciones y Catastro resolverá los sistemas a adoptar.

ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES HABITABLES

Artículo 62.12- Todos los locales habitables, tales como: dormitorios, salas de estar, salas para juegos infantiles, comedores, consultorios, bibliotecas, escritorios, oficinas, habitaciones de servicio, se deben iluminar y ventilar naturalmente, debiendo optarse por los medios 1 ó 3, indistintamente o en forma combinada. Las presentes disposiciones serán válidas mientras no contravengan normas de seguridad o de otro orden dispuestas por organismo competentes.

LOCALES QUE PUEDEN ILUMINAR Y VENTILAR POR EL MEDIO 1, 2, 3 o 4

Artículo 62.13- Son los que se indican a continuación: cocinas, lavaderos y cuartos de costura y planchado.

LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NATURAL

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 62.14- Requieren ventilación y pueden no ser iluminados, los locales que se indican a continuación, siempre que cumplan con los medios de ventilación siguientes

	Medio:
• Archivos:	5
• Baño colectivo:	5
• Sala caldera:	5
• Sala de cirugía:	5
• Depósito medicinal:	5
• Depósito de maderas:	5
• Depósito de comedor colectivo:	6
• Depósito de comercio o industria:	5
• Espacios para cocinar:	6
• Sala de conciertos:	5
• Galerías de arte:	5
• Garajes (el conducto podrá reemplazarse con rejilla de sección igual al mismo)	6
• Guardacoches:	5
• Lugares de diversión nocturna	5
• (Boîtes y cabarets):	
• Cuarto de Vestir:	5
• Laboratorio fotográfico:	6
• Laboratorio físico – químico:	5
• Sala de máquinas:	6
• Morgue:	5
• Salas de rayos:	5
• Subestaciones transformadoras de electricidad:	6
• Cines:	5
• Teatros	5
• Baños familiares:	6
• Despensas familiares:	6

LOCALES QUE ADEMAS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS 1, 2, 3 Ó 4 DEBEN VENTILAR POR E L MEDIO 5

Artículo 62.15- Los locales que se indican a continuación:

- a) Salón bailable
- b) Cocinas de restaurante
- c) Salas de juego
- d) Museos

LOCALES QUE ADEMAS DE SER ILUMINADOS Y VENTILADOS POR LOS MEDIOS 1, 2, 3 ó 4 DEBEN VENTILAR POR EL MEDIO 6

Artículo 62.16- Los locales que se indican a continuación:

- a) Locales de comercio;
- b) Comedor con equipo para cocinar;

LOCALES QUE NO REQUIEREN ILUMINACION NI VENTILACION NATURAL

Artículo 62.17- Son los que se indican a continuación:

- a) Antecámaras;
- b) Corredores;
- c) Depósitos de explosivos e inflamables;
- d) Depósitos familiares;
- e) Cajas de escaleras;
- f) Ante baño.

MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIONES

Artículo 62.18- Todo edificio o unidad de uso independiente, tendrá medios de salida consistentes en pasajes, pasillos, pasos, escaleras, rampas, o puertas. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirven a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio;

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 62.18.1- La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado;

Artículo 62.18.2- En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho mínimo;

Artículo 62.18.3- La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales u otros medios que desemboquen en él;

Artículo 62.18.4- En el sentido de la salida, cuando el ancho libre de paramentos de un medio de salida coincida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.

Artículo 62.18.5- Donde los medios de salida no pueden ser fácilmente discernibles, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida.

DEFINICIONES

Artículo 63- Se considerará medio de salida a todo aquél que permita conectar la vía pública con dos o más unidades locativas, como así también aquellos que hagan posible la evacuación de una congregación de personas;

Artículo 64- Se llamará medio de comunicación interna a todo aquel que vincule ambientes entre sí, pertenecientes a una misma unidad locativa.

PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS DE SALIDA

ANCHOS

Artículo 65- La determinación del ancho de todos los pasajes será libre de paramentos y estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto en la planta baja como en los pisos a otro nivel.

- a) En el cómputo del ancho se tornarán en cuenta todas las bocas de salida;
- b) Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje;
- c) Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos, que hagan aumentar el ancho del pasaje, el incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura;
- d) Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cerrar el mismo, éstas no podrán reducirlo a su ancho mínimo;
- e) Cuando sobre un pasaje, los escalones o rampas varíen su nivel, éstos serán del ancho del pasaje.

Artículo 66- (1) Ancho mínimo de los medios de salida.
Hasta 100 personas: $a = 1,10 \text{ m.}$
Hasta 1.000 personas: $a = 1,10 \text{ m. más } (P-100) \times 0,003$
Más de 1.000 personas: $a = 3,90 \text{ m. más } (P-1.000) \times 0,001$

Donde a es el ancho mínimo del pasaje en metros y P el número de ocupantes según el factor de ocupación, a evacuar.

PASILLOS DE SERVICIO PARA UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA

Artículo 67- Todo pasillo de servicio deberá constar con una puerta de cierre en su desembocadura. Su ancho mínimo será de 0,85 m. libre de paramentos, y no requerirá ser calculado según el caudal de personas a evacuar.

PASOS DE COMUNICACION INTERNA

Artículo 68- Su ancho mínimo será de 0,85 m.

PUERTAS DE SALIDA

Artículo 69- Características:

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

- a) Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida;
- b) Las hojas inferiores a 0,50 m. de ancho no se considerarán en el cómputo;
- c) No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirán sobre un rellano, descanso o plataforma;
- d) Las puertas ubicadas sobre L.M. y las de nivel de planta baja, no podrán abatirse hacia el exterior; (salvo las edificaciones que así lo requieran).
- e) Las puertas de ingreso principal a unidades locatarias, deberán tener un ancho mínimo de 0,90 m.;
- f) La altura mínima libre será de 2,00 m. y deberá ser posible abrirlas rápidamente, sin el uso de la llave, desde el lado en que se produce el egreso;
- g) Cuando den a un palier de escalera o descanso, serán de material incombustible;
- h) No se aceptarán como puertas de salida las de tipo corredizo.

TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA

Artículo 70- Se clasificarán, acorde a los siguientes tipos:

- a) Puertas de abrir en un solo sentido: Se permitirán, en toda clase de edificios y serán las únicas permitidas en los de reunión bajo techo o al aire libre;
- b) Puertas vaivén No se permitirán como medio de salida en los edificios para reunión bajo techo o al aire libre;

PUERTAS DE COMUNICACION INTERNA

Artículo 71- La altura mínima será de 2,00 m. libre de espesor de marcos.
El ancho mínimo será de 0,70 m. libre de marcos, pudiendo ser menor y no inferior a 0,60 m. en los casos siguientes: baños familiares y toilettes y depósitos de enseres.

SALIDA DE VEHICULOS

Artículo 72- Ancho de salida para vehículos:

- a) El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es de 3,00 m. En vivienda individual, dicho ancho puede ser de 2,40 m.
- b) Salida de vehículos en predios en esquinas: Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea de Ochava, y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 4,95 m. del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

SALIDAS EXIGIDAS LIBRES

Artículo 73- Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido, será destruido o reducido en su ancho especificado, por estructuras fijas o movibles.
La amplitud de los medios de salida exigidos deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.
Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.

SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS

Artículo 74- Donde los medios de salidas exigidos no pueden ser fácilmente discernidos por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección, claramente indicados, para servir de guía de salida.

SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIÓN DIVERSA

Artículo 75- Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, cada destino tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Oficina de Edificaciones y Catastro, para admitir un medio único de salida.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

SALIDAS REQUERIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES

Artículo 76- En los casos de locales en que haya aglomeración de personas (salas de fiestas, confiterías, conciertos, cabarets, etc.), se aplicará el 70% de lo determinado para salas de espectáculos públicos, además de la salida que corresponda por otros usos.

CIRCULACIÓN Y ASIENTOS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Artículo 77- Se tendrán en cuenta:

Artículo 77.1- Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculo públicos y diversiones públicas: el ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de 1m. en salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá en aumento en 0,10m. por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. Pasado este número será a razón de 0,07m. por cada 100 asientos.

Artículo 77.2- 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 la saliente del respaldo situado adelante. Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.

CIRCULACIONES - ANCHO DE ENTRADAS Y PASAJES

Artículo 78- Los anchos mínimos serán los siguientes:

Artículo 78.1- El ancho mínimo de las entradas comunes (libres de muros) hasta 20 m. de largo corresponde 1,20 m. en su totalidad.

Artículo 78.2- Hasta 30 m. de largo corresponde 1,40 m. en su totalidad.

Artículo 78.3- Hasta 40 m. de largo corresponde 1,60 m. en su totalidad.

Artículo 78.4- De 40 m. en adelante será de 2,40 m. en su totalidad.

Artículo 78.5- Para pasillos de servicios de casa-habitación se determina un ancho mínimo de 1,20 m. Cuando se iluminen y ventilen locales de primera y/o segunda categoría frente a pasajes abiertos internos de departamentos o de servicios, éstos, tendrán un ancho mínimo de 1,80 m. y 1,20 m. libres respectivamente en toda su extensión en correspondencia con aquellos locales.

Artículo 78.6- En los muros correspondientes a entrada o pasaje público, solo se permitirá practicar vanos para iluminación complementaria, a una altura mínima no menor de 2 m. medidos desde el solado del pasaje.

Artículo 78.7- Todo predio con edificio existente servidos por entrada y/o pasajes generales o públicos, con medidas menores que la reglamentaria, podrán subdividirse en departamentos, siempre y cuando éstos no sufran reformas, ampliaciones o demoliciones que no se ajusten a este reglamento.

ESCALERAS Y RAMPAS PRINCIPALES DE SALIDA

Artículo 79- Se establecen medidas mínimas de anchos para escaleras y rampas de salida, las cuales se entienden como medidas libres entre paredes y pasamanos.

Artículo 79.1- Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación que correspondan. Los tramos de escaleras sin descanso, no podrán tener más de 21 escalones corridos. Las medidas mínimas para los escalones de las escaleras principales serán de 0,25 m. para las huellas (libres de nariz) y 0,18 m. para las contra huellas: para las escaleras de circulación de público habrá, por lo menos de un lado, un pasamanos de una altura entre 0,85 m. y 1 m. medida desde el medio del escalón o piso de los descansos.

Artículo 79.2- Escaleras principales: Las escaleras principales que correspondan a casas tipo petit-hotel, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. Las escaleras principales que correspondan a casas colectivas que además tengan ascensores, tendrán un ancho mínimo de 1 metro. Cuando no tengan ascensores y la escalera sirva a casa de dos pisos altos con dos departamentos por piso, tendrán 1 m. como ancho mínimo. No siendo así, el ancho mínimo de la escalera será de 1,20 metros.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Las escaleras principales que correspondan a casas para más de diez oficinas, tendrán un ancho mínimo de 1,40 m.

Artículo 79.3- Escaleras secundarias: Si existe una escalera que vincula los locales de primera clase, la escalera secundaria podrá tener un ancho mínimo de 0,70 m.

El ancho libre de escalera para espectáculo y diversiones públicas serán los indicados en medios de salida en lugares de espectáculos y diversiones públicas.

Artículo 79.4- Las escaleras y rampas de salida deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con su capacidad de evacuación.

Artículo 79.5- Se considera rampa toda circulación horizontal, cuya pendiente oscile entre el 5 % y el 12 %, debiendo contar con piso antideslizante.

ANCHO O NUMERO

Artículo 80- La determinación del ancho o número de escaleras o rampas de salida estará condicionada al número de personas a evacuar en la totalidad de los pisos, aplicando las disposiciones y/o fórmulas de pasajes. En el cómputo se tomarán en cuenta todos los medios de salida que converjan a las mismas. Una vez determinado el ancho mínimo o número de escaleras, se lo deberá conservar en todos los tramos. El ancho libre de una escalera o rampa se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque, sobresale más de 7,5 cm. de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

ESCALERAS Y RAMPAS COMO MEDIO DE COMUNICACION INTERNA

Artículo 81- El ancho mínimo de estas escaleras o rampas será de 0,76 m., libre de zócalos y pasamanos.

La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,20 m. y la mínima de huella de 0,25 m.

Las mismas podrán ser de material combustible.

ESCALERAS DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 82- Serán de material incombustible. Se ubicarán al exterior y serán abiertas.

Tendrán un ancho mínimo libre de zócalos y baranda de 1,00 m.

Su ejecución será obligatoria en todo edificio que albergue más de quinientas personas.

CAPÍTULO VII

EJECUCIÓN DE OBRAS Y SUS CONSIDERACIONES

TERRAPLENAMIENTOS

Artículo 83- Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública, deberá ser terraplenado, por capas, hasta una altura tal que, teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras para que quede uniforme, no se formen estancamientos de agua y no se produzcan escurrimientos hacia otros predios vecinos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén estará libre de materiales orgánicos o nocivos.

EXCAVACIONES

EXCAVACIÓN QUE AFECTE A PREDIOS LINDEROS

Artículo 84- 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 la excavación.

DAÑOS Y PELIGROS

Artículo 85- Cuando se realice una excavación, se tomarán las precauciones necesarias, a juicio de la oficina de Catastro y Edificaciones, para que la ejecución de las mismas no ocasionen daños ni entrañen un peligro para las personas o predios linderos.

DESMONTES

Artículo 86- El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de aguas.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

CIMIENTOS

Artículo 87- En la construcción de cualquier obra, la cimentación de la edificación deberá constituirse como parte fundamental y ejecutarse de manera correcta, recurriendo a cálculos estructurales si fuera necesario.

Artículo 87.1- Las bases, pozos de fundación, pilotes perforados o pilotes hincados que constituyen las cimentaciones de las estructuras, incluidos los muros de sostenimiento, deberán apoyarse o ser llevados hasta alcanzar estratos satisfactorios, de manera que la totalidad de la carga transmitida se distribuya en profundidad al suelo, con tensiones unitarias que estén dentro de los valores admisibles.

Artículo 87.2- La presencia de estratos arenosos a escasa profundidad, en coincidencia con niveles freáticos o surgentes, hace necesario adoptar especiales precauciones durante la excavación y ejecución de las bases, para prevenir los efectos del flujo hidráulico. Del mismo modo, cuando otras situaciones, como excavaciones rellenas y saturadas, determinen iguales situaciones de flujo, inconvenientes para las excavaciones y/o bases.

BASES DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PREDIO

Artículo 88- Las bases de las estructuras resistentes deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

CIMIENTOS DE ALBANILEBIA

Artículo 89- La base de un pilar o de un muro de espesor mayor de 0,10 m., será ensanchada, por lo menos, en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zarpas tendrán una altura mínima de cuatro (4) hiladas para ladrillos comunes y tres (3) hiladas para ladrillos prensados o de máquina.

MUROS EN ELEVACION

EJECUCION DE LOS MUROS

Artículo 90- La ejecución de los muros de albañilería como así la preservación contra humedad, trabas, encadenados, dinteles, etc., se hará con materiales aprobados y de acuerdo con el arte de la construcción, siendo únicos responsables de defectos, vicios y estabilidad el profesional firmante de los planos y que figure como conductor técnico.

- a) Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado, de acuerdo a reglas de arte;
- b) Las juntas deben ser llenadas perfectamente con mezcla y el espesor promedio, en 1,00 m. de altura, no deberá exceder de 0,015 m.;
- c) El ladrillo debe ser completamente mojado antes de colocarse;
- d) Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

PRESERVACION CONTRA LA HUMEDAD

Artículo 91- Todo muro deberá ejecutarse adecuadamente para no sufrir alteraciones en sus capacidades por efecto de la humedad.

Artículo 91.1- En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad de la tierra y servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada. La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado; dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso;

Artículo 91.2- En un muro de contención y en aquél donde un paramento esté en contacto con la tierra y el desnivel entre solados o entre terreno y solado contiguo exceda de 1,00 m., se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panderete y unida a la capa horizontal;

Artículo 91.3- Cuando a un muro se arrime un cantero o jardinera, se colocará un aislamiento hidrófugo vertical en 0,20 m. los bordes de esos caneros o jardines.

TRABA

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 92- La traba entre ladrillos o sillería es la condición que otorga dureza y estabilidad al muro, deberá ejecutarse de forma correcta para que estructuralmente cumpla su función.

Artículo 92.1- La traba entre ladrillos debe ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan, en la misma plomada, en dos hiladas sucesivas;

Artículo 92.2- La traba entre muros y refuerzos o contrafrentes, debe hacerse hilada por hilada, de modo de conseguir un empotramiento perfecto;

Artículo 92.3- La traba de un muro nuevo con otro existente debe hacerse, por lo menos, cada seis hiladas y con una penetración no menor de medio largo de ladrillo.

ANCLAJE

Artículo 93- Los paños de muros que se encuentren limitados por vigas, columnas, losas y entrepisos, se anclarán a las columnas mediante grapas, flejes o barras metálicas distanciadas entre sí no más de 0,50 m.

ENCADENADO

Artículo 94- El muro deberá ser reforzado con un encadenado según lo requiera evaluando cargas y apoyos.

Artículo 94.1- A un muro cuyo cimiento lo constituyan: emparrillados, pilotines o entramados de madera que no apoyen directamente sobre el suelo, se le dotará de un encadenado o viga de cintura en su nacimiento;

Artículo 94.2- Un muro de sostén, que reciban cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de esas cargas.

RELLENO

Artículo 95- Los materiales usados en el relleno de muros no se tomarán en cuenta en el cómputo del espesor ni en el cálculo de resistencia.

MUROS DIVISORIOS - MERIANERIA

Artículo 96- Se rigen por las Leyes Provinciales y Nacionales vigentes.

MATERIAL, ESPESOR Y REBAJE DE MUROS DIVISORIOS ENTRE PREDIOS

Artículo 97- Los muros divisorios entre predios deberán ejecutarse y/o de acuerdo a lo reglamentado, a fin de evitar inconvenientes entre linderos.

Artículo 97.1- Un muro divisorio entre predios, aunque éstos fueren del mismo propietario, que, en cualquier nivel, cierre partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos de 0,30 m. de espesor como mínimo.

Artículo 97.2- Un muro divisorio que separe partes cubiertas, aún entre predios del mismo propietario, tendrán un espesor de 0,30 m. mínimo y 0,45 m. como máximo. En el caso de muros de 0,30 m., no se permitirán la construcción o instalación de conductos ni se practiquen los rebajos, cortes, nichos y canaletas de ninguna clase, salvo las destinadas a embutir tuberías de agua corriente, gas y electricidad con una profundidad máxima de 0,075 m.

CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS DIVISORIOS

Artículo 98- Si se quiere construir sin utilizar y/o apoyarse sobre muros divisorios, se deberá tener en cuenta lo reglamentado para el caso.

Artículo 98.1- Cuando se quiere construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con él. En el caso de que el nuevo muro no quede adosado, se cuidará que el espacio entre ambos muros sea hermético. Si se lo separa del muro divisorio existente, la distancia mínima debe ser de 1,00 m.

Artículo 98.2- Una cerca divisoria entre predios debe construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor y debe tener:

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

a) 1,80 m. de altura, medido desde el predio más elevado;

b) A distancias no mayores de 3,00 m., pilares o pilastras que, con el muro, formen secciones de 0,30 x 0,30 m. o bien, otras estructuras de resistencia equivalente, cuando la cerca fuere de albañilería y de espesor menor de 0,30 m. Estos pilares deberán construirse desde el paramento del lindero hacia el terreno de quien edifica;

REPARACION DE MUROS DIVISORIOS

Artículo 99- Todo hueco, canaleta, rotura o falta de protección hidrófuga y/o revoque o deterioro que, de algún modo, afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una otra, debe ser reparado de acuerdo a las reglas del arte, inmediatamente después de producido.

REVESTIMIENTOS

REVESTIMIENTOS IMPERMEABLES EN LOCALES DE SALUBRIDAD

Artículo 100- Como mínimo, un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador, se ejecutará con solado impermeable y los paramentos tendrán un revestimiento igualmente impermeable, y con las siguientes características:

En sitios donde se instale la bañadera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en las contiguas laterales, rebasando en 1,20 m. dichos artefactos, el revestimiento tendrá una altura de 1,80 m. desde el solado; en la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento continuará, en una faja de por lo menos 0,30 m. de ancho, hasta rebasar en 0,10 m. encima de la cupla de la flor.

TECHOS

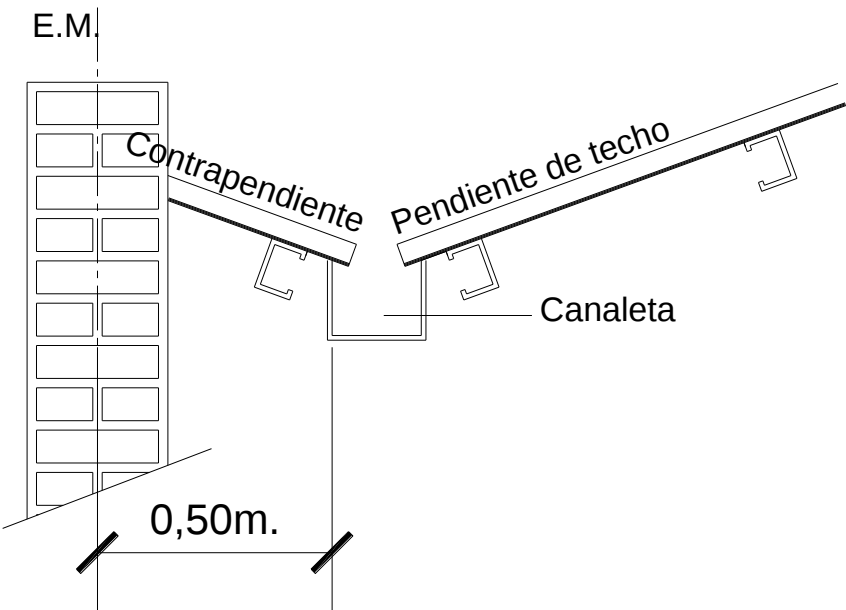
DESAGÜE DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS

Artículo 101- La construcción de una cubierta de techo deberá prever el diseño de desagües según reglamento, calculados para el caudal de agua que pueda arrojar la superficie.

Artículo 101.1- En un techo azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagües, evitándose caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios. Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales se apartarán 0,60 metros del paramento del muro medianero, contados desde el borde más próximo del desagüe

Artículo 101.2- Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente, sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente.

Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,50 m., medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contra pendiente igual a la del techo, como lo indica el gráfico siguiente:



REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

MATERIAL DE CUBIERTA: CARACTERISTICAS

Artículo 102- La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable imputrescible y mal conductor térmico, como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente;

Artículo 102.1- Se pueden utilizar materiales de gran conductibilidad térmica: chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado.

Artículo 102.2- La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisorias, se ejecutará con material impermeable e incombustible.-

REMATE DE VENTILACIONES

Artículo 103- El remate de un conducto debe facilitar su tiraje y puede ser fijo, rotativo y perfilado, de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa.

INSTALACIONES TERMICAS Y DE INFLAMABLES

CHIMENEAS O CONDUCTOS PARA EVACUAR HUMOS O GASES DE COMBUSTION, FLUIDOS CALIENTES, TOXICOS, CORROSIVOS O MOLESTOS

Artículo 104- Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos, sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario;

Artículo 104.1- Oficina de Edificaciones y Catastro dispondrá las providencias que, en cada caso particular, se estimen necesarias para que sean satisfechos los propósitos del Inciso anterior, pudiendo, además, exigir la elevación del remate de la chimenea o conducto;

Artículo 104.2- Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal y otro material aprobado para cada uso;

Artículo 104.3- Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar, simultáneamente, humos y gases de combustión de varios hogares pero sólo en aquellos casos en que el humero colectivo no afecte al funcionamiento de la instalación, de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea;

ALTURA DEL REMATE

Artículo 105- Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrán su remate a la altura más abajo especificadas:

Artículo 105.1- Altura del remate respecto de azotea o techo:

El remate o techo se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

- a). 2,00 m. sobre una azotea transitable.
- b). 0,60 m. sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación de hasta un 25 %.
- c). 0,60 m. sobre las faldas de un techo inclinado más del 25 %; además 0,20 m. por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 0,30 m. del remate.

CAPITULO VIII
REGLAMENTACIÓN TÉCNICA PARA INSTALACIONES EN OBRA

INSTALACIONES DE AGUAS CORRIENTES Y DESAGUES

Artículo 106- Toda instalación de provisión de aguas, desagües cloacales y pluviales, deberá ser proyectada y ejecutada de acuerdo a las normas establecidas por O.S.N., ya sea que la instalación se efectúe en zonas provistas de red de aguas corrientes y cloacal o no.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 106.1- Toda construcción que se realice a partir de la vigencia del presente ordenamiento, deberá estar servida por las redes de aguas corrientes y cloacas, teniendo instalaciones de salubridad con desagües a red de servicio cloacal, o en su defecto a cámaras sépticas y pozo absorbente.

Artículo 106.2- Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales o las aguas servidas.

Artículo 106.3- Las instalaciones se realizarán en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones de agua y cloaca, sin modificar la instalación interna.

DESAGÜES PLUVIALES

Artículo 107- Cualquier edificio, y su terreno circundante, serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública.

Artículo 107.1- Las aguas recogidas por balcones voladizos sobre la vía pública tendrán desagües por rejillas.

DESAGÜES CLOACAL A POZO ABSORBENTE

Artículo 108- Los pozos absorbentes habitualmente se ejecutan en las zonas que no tienen servicio de red cloacal. Si bien la localidad cuenta en su totalidad con dicho servicio, se permitirá que quienes tengan su pozo absorbente en funcionamiento y condiciones adecuadas, lo continúen utilizando hasta realizar la conexión a la red.

Artículo 108.1- Los pozos negros o absorbentes se ubicarán en la vereda, para construcciones nuevas, pudiéndose abrirlos en el interior de la finca para casas ya construidas. Se ejecutarán a partir de una distancia mínima de 1,50 m. de la línea de edificación y medianeras y a partir de 0,50 mts. del cordón. En todos los casos se ubicarán a una distancia no menor de 10 m. de cualquier pozo de captación de agua, propio o lindero.

Se cubrirán únicamente con una losa de hormigón armado de 10 cm. de espesor como mínimo y se colocará una boca de acceso de 20 x 20 cm. como mínimo para su desagote.

El pozo será calzado en mampostería de 0,15 m. de espesor, con ladrillos colocados en forma de nido de abejas, con dos hiladas al tope cada 40 cm. o en su defecto se adoptará el tipo de calce que requiera la resistencia del terreno.

Artículo 108.2- Todo pozo absorbente en desuso deberá ser tapado por el propietario, ya que tendrá alto riesgo de derrumbe y peligrosidad por encontrarse en la vía pública. Será exclusiva responsabilidad del propietario cualquier siniestro que ocurra por no cumplimentar este paso.

Artículo 108.3- La Cámara séptica constará, al menos, de dos secciones iguales, a efectos de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección; Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona, cuando no pasen de diez (10), y con un mínimo de 750 litros.

Si el número de personas estuviese comprendido entre diez (10) y cincuenta (50), la capacidad por cada sección será de 200 litros y de 150 litros si el número excediera de cincuenta (50);

La altura del líquido dentro de la cámara será 1,00 m. por lo menos y de 3,00 m. como máximo, dejando, entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la cámara, un espacio libre de 0,20 m.

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m. de diámetro interior, como mínimo.

En ningún caso se permitirá la instalación de las cámaras sépticas en la vía pública, las que en todos los casos se instalarán dentro de los límites del inmueble a 1,00 m del eje medianero (como mínimo).-

INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD

Artículo 109- Las instalaciones eléctricas dentro del radio urbano se regirán con las normas vigentes en la materia.

INSTALACIONES DE GAS

Artículo 110- El gas licuado, en cilindros de 45 kilos, y los futuros servicios de gas por redes, se regirán, en lo referente a instalaciones domiciliarias, de acuerdo a las disposiciones y normas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de Gas del Estado. En los casos en que se coloquen garrafas, deberán tenerse en cuenta las recomendaciones que aconseje Gas del Estado para la implantación de este servicio.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Todo local que tenga un artefacto para gas debe tener, a unos 0,20 m. del cielorraso, una rejilla de 0,15 x 0,15m. Que dé a un patio o a un conducto para evacuar las pérdidas de gas.
Toda instalación de gas que se ejecute, cualquiera sea el destino de la construcción deberá ser ejecutada por un Profesional Gasista Matriculado, el cual deberá atenerse a la normativa vigente para la ejecución de la misma. Así mismo será responsabilidad del propietario del inmueble conservar en su poder planimetría firmada y sellada por el Profesional, la cual podrá ser requerida por la Oficina de Edificaciones y Catastro cuando crea necesario realizar verificaciones en la instalación ejecutada.

USO DE GAS LICUADO EN RECIPIENTES DE MAS DE 15 KGS. DE CAPACIDAD

Artículo 111- Está prohibida su colocación en locales cerrados, cocinas, habitaciones, etc., deben estar en patio a cielo abierto, o en gabinetes adecuados para una correcta ventilación en caso de producirse pérdidas.

CÁLCULO PARA LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO

Artículo 112- El proyecto y ejecución de la estructura de Hormigón Armado se regirán por lo establecido en el proyecto del Reglamento Argentino para Estructuras de Hormigón Armado, confeccionado por el INTI (Instituto Nacional de Tecnología Industrial).

NORMAS PARA EL CÁLCULO DE ESTRUCTURAS

Artículo 113- Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple, armado y de maderas, las sobrecargas para techos y entresijos de diferentes locales según su destino, los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones serán de exclusiva responsabilidad del Profesional actuante.
La elección del cálculo es libre, siempre que no contradiga disposiciones del presente Reglamento.

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 114 – la realización de éstas instalaciones deberá atender a la reglamentación provincial vigente.

Artículo 114.1- Matafuegos: deberán ser manuales, apropiados para cada finalidad, aprobados y su carga deberá encontrarse dentro de las fechas de vencimiento indicadas. Se fijará mediante grapas a una altura entre 1,20 m. y 1,50 m. sobre el solado, en los lugares determinados por la Oficina de Edificaciones y Catastro.

Artículo 114.2- Todo lo relacionado con la prevención contra incendios, deberá adecuarse a lo establecido en las leyes vigentes a tal fin: Ley Prov. de Higiene y Seguridad N°19587 y su Decreto N° 351/79. El incumplimiento de las mismas queda bajo la entera responsabilidad del/los propietario/s, responsable/s y titular/res de las instalaciones, y/o organizador/es de los eventos. No obstante la Oficina de Edificaciones y Catastro, podrá realizar inspecciones cuando lo considere apropiado, asesorando e intimando para el cumplimiento de las normativas vigentes. De no cumplir con las mismas, no se extenderá habilitación alguna.

CAPÍTULO IX
DISPOSICIONES PARA CONSTRUCCIONES ESPECIALES

SOLICITUD DE PERMISO

Artículo 115- Serán para todas aquellas personas que deseen instalar en su propiedad cualquier tipo de construcción y/o instalaciones no convencionales (es decir, que no fueran casas habitaciones, galpones, quinchos, etc.), y se encuentren dentro del distrito Llambi Campbell.
El trámite deberá realizarse en un todo de acuerdo a lo establecido CONSTRUCCIÓN /AMPLIACIÓN O REGULARIZACIÓN.

REGULARIZACIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES

Artículo 116- Se reglamenta para todos los establecimientos existentes y futuros, del distrito Llambi Campbell, considerando los procedimientos para el caso de establecimientos instalados a la fecha.

Artículo 116.1- Para todos los establecimientos existentes a la fecha que no han iniciado trámite alguno a partir de la sanción de la presente ordenanza se establecerá un plazo de 30 (treinta) días para presentar la documentación solicitando Regularización de la Instalación. Si por su localización estarían infrin-

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

giendo lo establecido por Ordenanza, y en caso de considerarse conveniente se le otorgará un plazo para relocalizar sus instalaciones y desactivar las actuales.

En caso de no presentarse dentro del plazo, será pasible de multa, quedando el inmueble trabado para inicio de cualquier trámite.

ESTACION DE SERVICIO

SOLICITUD DE PERMISO

Artículo 117- Ante una solicitud para la Instalación de una Estación de Servicios, el interesado deberá seguir los siguientes pasos:

Artículo 117.1- La Oficina de Edificaciones y Catastro confeccionará una Solicitud de Trámite.

Artículo 117.2- Se presentará planimetría del proyecto firmada por profesional Matriculado, indicando el destino de proyecto, ajustándose a las exigencias de este Reglamento en cuanto a “Construcción o Ampliación”.

Artículo 117.3- Una vez presentada dicha documentación, la Oficina de Edificaciones y Catastro analizará la misma, pudiendo entonces otorgar el respectivo “permiso de Edificación”.

Artículo 117.4- Terminadas las obras y ante la solicitud del interesado del Certificado Final de Obra y Habilitación de las Instalaciones, deberá presentar los permisos y habilitaciones de las empresas y/o entidades encargadas de supervisar que las instalaciones se encuadren dentro de las normativas vigentes.

Artículo 117.5- En el caso que para el otorgamiento de las habilitaciones esas empresas y/o entidades requieran previamente la habilitación comunal, La Oficina de Edificaciones y Catastro entonces, otorgará una habilitación “provisoria” con una validez de (90) días, la cual se convertirá en definitiva contra la presentación de la documentación habilitante.

REQUISITOS Y CARACTERISTICAS

Artículo 118- La construcción deberá tener en cuenta las siguientes características propias del destino:

Artículo 118.1- Una estación de servicio, debe contar con un patio interior de maniobras;

Artículo 118.2- Surtidor o bomba de carburante:

- a) Los surtidores o bombas de carburante deben estar alojados no menos de 3,00 m. de la L.M.;
- b) El filo de los depósitos de combustibles deberá ubicarse a una distancia no menor de 2,00 m. del eje medianero;

Artículo 118.3- Lugar para lavado y/o engrase de automotores:

- a) El lugar para el lavado y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable;
- b) Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso;

Artículo 118.4- Instalación de tubería a presión:

Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido, están desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso.

Artículo 118.5- Instalaciones anexas:

Una estación de servicio puede tener depósitos para cámaras y cubiertas. Además, están permitidas las reparaciones de mecánica ligera, sin instalaciones fijas.

Artículo 118.6- Servicio de salubridad:

Una estación de servicio deberá contener servicios sanitarios. Habrá para el público un inodoro y un lavatorio, separados por cada sexo;

Artículo 118.7- Prescripciones complementarias contra incendio en Estaciones de Servicio: Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en: “De la protección contra incendios”

DEPÓSITOS PARA COMBUSTIBLES

Artículo 119- Los depósitos para combustibles líquidos serán subterráneos, no podrán distar menos de 1 m. de los muros divisorios, tendrán bocas de fácil acceso y conductos de expansión de gases.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

INSTALACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DEDICADOS AL ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN, ACONDICIONAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE GRANOS. SILOS

Artículo 120- La radicación de plantas de silos en zonas urbanizadas ocasiona una considerable cantidad y variedad de situaciones no deseadas para el hombre y el medio ambiente, en las inmediaciones en que se encuentran localizadas. Por ello esta Comuna a través de la Oficina de Edificaciones y Catastro, respaldada por la Ley de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable N° 11.717 y con el fin de preservar, conservar y mejorar el medio ambiente dispone:

Artículo 120.1- Queda prohibida la instalación de plantas de acopio de cereales en la zona urbana.

Artículo 120.2- Queda prohibido la puesta en funcionamiento de las existentes en la zona urbana.

Artículo 120.3- Los propietarios de plantas ubicadas en el distrito se encuentran obligados al mantenimiento de la higiene de las mismas en forma permanente y al control de malezas y vectores, dentro del predio y en su entorno inmediato.

Artículo 120.4- Los establecimientos dedicados a este fin, que se encuentre funcionando en el área rural en un radio de 1000 m del área urbana, tendrán prohibido ampliar su capacidad de acopio y/o silos.

Artículo 121- Para la instalación de nuevas plantas de acopio de cereales en la zona rural del distrito deberá solicitarse la correspondiente autorización en la Oficina de Edificaciones y Catastro donde se pondrá en consideración lo establecido por leyes provinciales y nacionales en la materia y cumplimentando lo dispuesto en el Artículo de Construcción y/o Regularización. Todas aquellas instalaciones de capacidad total mayor a 10.000 tn. y ubicadas a menos de 500 metros de la zona urbana deberán adjuntar a esta solicitud un estudio de impacto ambiental.

INSTALACIONES ESPECIALES PARA CRIA DE ANIMALES

Artículo 122- Esta Comuna adhiere en todos sus términos a lo que instituye la Resolución N° 023/09 del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, amparada en la Ley N° 11.717 Medio ambiente y desarrollo sustentable, instituyendo a partir de la sanción de ésta Ordenanza que todos los establecimientos de Sistemas Concentrados de Alimentación Animal (tenencia de ganado mayor y menor, chancherías, aves de corral, Sistemas Feed - Lot), deberán instalarse de acuerdo a lo que establece:

Artículo 122.1- No podrán instalarse en las siguientes zonas:

- a) No podrán establecerse en zonas urbanas;
- b) No podrán establecerse en humedales o zonas susceptibles de degradación;
- c) No podrán establecerse en zonas inundables o anegables;

Artículo 122.2- Deberán instalarse en zona rural, respetando las siguientes distancias mínimas:

- a) Para establecimientos de menos de mil (1.000) animales: Más de 3.000 metros de áreas urbanas y suburbanas y más de 1.000 metros de asentamientos rurales;
- b) Para establecimientos de mil (1.000) a cinco (5.000) animales: Más de 5.000 metros de áreas urbanas y suburbanas y más de 1.000 metros de asentamientos rurales;
- c) Para establecimientos de más de cinco (5.000) animales: Más de 5.000 metros de áreas urbanas y suburbanas y a sotavento de los vientos predominantes y más de 1.000 metros de asentamientos rurales preexistentes;

Artículo 122.3- Cualquiera sea el número de animales, deberán estar situados a más de 1.000 metros de establecimientos educacionales o de salud, u otros sitios de concentración de personas preexistentes que pudieran verse afectados y a más de 2.000 metros de cursos o espejos de agua, de acuerdo a los criterios establecidos en la Resolución N° 1089/82 de la ex DIPOS;

Artículo 122.4- Sin perjuicio de contar con el cerco perimetral fijo y permanente obligatorio, deberán contar además con una cortina forestal perimetral con especies de hojas perennes, en doble hilera alternada;

Artículo 122.5- El piso de los corrales deberá poseer una permeabilidad tal que asegure la no contaminación de las capas freáticas y una pendiente entre el 1 y el 4%;

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 122.5- En la zona de comederos y bebederos, el piso deberá ser de cemento u otro material consolidado, en un ancho de 2 metros alrededor de los bebederos y no menor a 3 metros de ancho al frente de los comederos;

SOLICITUD DE PERMISO DE USO DEL SUELO

Artículo 123- Para instalar establecimientos de cría de animales dentro del distrito Llambi Campbell, se confeccionará una Solicitud de Trámite, momento en el cual se deberá presentar 3 (tres) copias de la siguiente documentación según la clasificación del establecimiento:

Artículo 123.1- Establecimientos pequeños hasta 50 (cincuenta) animales de la misma especie, o 100 (cien) animales de diferentes especies:

- a) Nota de solicitud dirigida a la Oficina de Edificaciones y Catastro citando datos del inmueble de localización.
- b) Croquis de localización del Establecimiento en el distrito.
- c) Memoria descriptiva de las instalaciones (destino, actividad, cantidad de animales).

Artículo 123.2- Establecimientos medianos y grandes más de 50 (cincuenta) animales de la misma especie, o más de 100 (cien) animales de diferentes especies.

- d) Nota de solicitud dirigida a la Oficina de Edificaciones y Catastro citando datos del inmueble de localización
- e) Croquis de localización del Establecimiento en el distrito
- f) Plano General del Establecimiento
- g) Memoria descriptiva de las instalaciones (destino, actividad, cantidad de animales)
- h) Plano de instalaciones: electricidad, agua, desagües
- i) Planes sanitarios, de limpieza, desinfección y control de plagas
- j) Estudio de impacto ambiental
- k) Plan de tratamiento de efluentes, producidos y por escurrimiento pluvial

Artículo 123.3- El profesional responsable del área procederá a controlar la documentación presentada verificando que los datos sean correctos y que se adecue al presente reglamento. En caso de estar todo de acuerdo a lo especificado anteriormente se procederá a aprobar la solicitud y emitir el Permiso de Uso del Suelo.

Artículo 123.4- En caso de que la presentación deba ser corregida, porque no cumplimenta con lo estipulado, se solicitará la presentación de información adicional, se confeccionará un informe y hasta tanto no se cumpla con lo solicitado no se extenderá el Permiso de Uso del Suelo.

Artículo 123.5- En caso de que la planimetría evidencie que por su localización no pueda ejecutarse tal proyecto, no se otorgará Permiso de Uso del suelo.

HOTELES

Artículo 124- El proyecto y ejecución deberán cumplimentar con las disposiciones establecidas en las leyes provinciales y nacionales vigentes. En lo que no se oponga a ellos, deberá respetarse lo establecido, en general, en el presente Reglamento.

CASAS AMUEBLADAS

Artículo 125- Se entiende por posada o casa amueblada a aquellos establecimientos en los que se alquilan piezas amuebladas generalmente por horas y rara vez por día, para ser ocupadas por parejas circunstanciales. Quedan terminantemente prohibido la instalación de este tipo de establecimientos dentro de la zona urbana y a menos de mil (1000) metros del límite urbano.

Artículo 125.1- Las posadas o casas amuebladas solo podrán instalarse en casas independientes que tengan entrada exclusiva y no exhibir ningún signo ni manifestación visible, interna o externa, tales como letreros, luces guirnalda o de cualquier otra naturaleza que los distinga o detalle su existencia o destino.

Artículo 125.2- Las actividades interiores de las posadas o casas amuebladas, no podrán percibirse desde las fincas linderas o vecinos debiendo impedirse toda servidumbre vista.

Artículo 125.3- La comprobación de que en una casa amueblada o posada se utilizan piezas que no hayan sido previamente habilitadas motivará la clausura del local por treinta (30) días; la reiteración dará lugar a la caducidad del permiso acordado y a la inmediata clausura definitiva del local.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

En el caso de comprobarse que una finca, departamento o cualquier otro local funcionara como posada o casa amueblada sin permiso, se procederá a su clausura inmediata.

Artículo 125.4- Las infracciones a las disposiciones de la presente reglamentación, cuyas penalidades no estén expresamente establecidas, serán penadas con multas que fije la Ordenanza Impositiva y con clausura del local según la gravedad de la infracción.

CAPITULO X
HABILITACIONES DE LOCALES Y CARTELES

LOS LOCALES PARA EVENTOS Y ACTIVIDADES PÚBLICAS E ISNTITUCIONES

SOLICITUD DE HABILITACION

Artículo 126- Los responsables de los mencionados lugares deberán solicitar en la oficina de catastro la HABILITACIÓN, la cual tendrá una vigencia de 180 (ciento ochenta) días, debiendo en tal caso renovarse periódicamente, pudiendo no obstante la Comuna disponer la visita a estos locales o alguno de ellos en cualquier momento.

Artículo 126.1- Estos locales para solicitar dicho permiso deberán contar con:

- a). Extinguidores: Disponer de extinguidor portátil apto para fuegos clase ABC, de polvo químico polivalente de 5 Kg. de capacidad, distribuidos a razón de uno por cada 200 m2 de superficie cubierta, colgados y señalizados convenientemente, con sus cargas al día y distribuidos por todo el lugar, inclusive en sector de asadores.
- b). Iluminación: Se deberá contar con un equipo autónomo de iluminación cada 200 m2 de superficie cubierta, distribuidos por el interior del mismo, como así también en los pasillos de circulación.
- c). Señalización de las vías de salida: Deben poseer carteles indicadores de dirección, ubicados por lo alto de las puertas de emergencia, convenientemente iluminados con material fotolumincente y luz de emergencia.
- d). Cerramientos: Las salidas de emergencia deberán abrirse en el sentido de evacuación, hacia el exterior, para asegurar una rápida y segura desconcentración ante una emergencia.
- e). Plan de emergencia y evacuación: Plan de contingencia.
- f). Certificado instalación eléctrica: emitido por electricista matriculado donde conste que las instalaciones eléctricas están en buen estado. Dicho certificado tendrá vigencia por 3 (tres) años.
- g). Protecciones eléctricas: Deberán contar con instalaciones eléctricas embutidas en caños o empotradas en la pared.
- h). Disyuntor: deberán contar con un disyuntor diferencial instalado en el tablero general de energía eléctrica.
- i). Gas: los tubos o cilindros de gas deberán estar instalados en un sector exterior, fuera del ambiente donde se realizan los espectáculos.
- j). Aireación: deberán contar con un sistema de aireación y ventiladores que permitan la circulación del aire.
- k). Sanitarios: Deben poseer servicios sanitarios debidamente identificados y separados por sexo, con las instalaciones indispensables acorde a la capacidad del local.
- l). Higiene: deberán conservarse en perfecto estado de limpieza e higiene debiendo desinfectarse periódicamente.
- m). Seguridad: Los titulares y/o responsables y/u organizadores deberán contratar un servicio de vigilancia con la Policía de la Provincia de Santa Fe para cada evento que realicen.
- n). Advertencias: El disc jockey o la persona que conduzca el evento deberá, previo al inicio del mismo, indicará al público la ubicación de las salidas de emergencia y el modo en que corresponde utilizarlas.

DE LA FALTA DE HABILITACIÓN VIGENTE

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 127 - Constatada la falta de habilitación vigente podrá:

a). No permitir la realización de eventos pública, actividades sociales, culturales y deportivas en sus instalaciones.

b). No asignar personal de inspección dependiente de esta Comuna.

c). Aplicar multas para casos que no se traten de Instituciones públicas y/o Organizaciones sin fines de lucro.

CARTELERIA PARA ANUNCIOS Y PUBLICIDAD

Artículo 128 - La realización de propaganda en la vía pública o lugares de acceso al público, queda supeditada al cumplimiento de las disposiciones que esta Ordenanza contempla.

COMPRENDIDOS

Artículo 129 - La publicidad y/o propaganda escrita o gráfica, hecha en la vía pública o visible desde ésta, con fines lucrativos o comerciales, considerándose a tal efecto: textos, logotipos, diseños, colores identificatorios y/o cualquier otra circunstancia que identifique: nombre de la Empresa, nombre comercial de la misma, nombre y/o características del producto, marcas registradas, etc., o el servicio publicitado.

NO COMPRENDIDOS

Artículo 130.1 - La exhibición de chapa de tamaño tipo, donde conste solamente nombre y especialidad de profesionales u oficios.

Artículo 130.2 - Los anuncios que en forma de letreros, chapas o avisos sean obligatorios en virtud de normas oficiales y por el tamaño mínimo previsto en dicha norma; siempre y cuando pertenezcan directamente obligado y se limiten a la simple y llana información exigida por dichas normas, con prescindencia de cualquier dato propagandístico, como colores, diseños, y/o que puedan inferir en el público con fines comerciales.

Artículo 130.3 - La publicidad que se refiera a mercaderías o actividades propias del establecimiento donde la misma se halle, que no incluya marcas, colores y/o diseños, siempre que se realicen en el interior del mismo y no sea visible desde la vía pública.

SOLICITUD DE ANUNCIOS

Artículo 131 - Ante la intención de colocar un anuncio en la vía pública, el interesado deberá acercarse a la Oficina de Edificaciones y Catastro Comunal, iniciando el trámite a partir de lo cual se confeccionará una Solicitud de Trámite, momento en el cual se deberá presentar:

- a) Nota de solicitud dirigida a la Oficina de Edificaciones y Catastro citando datos del inmueble de localización.
- b) Croquis de cartel con dimensiones acotadas en planta y vista esc. 1:50.
- c) Croquis de localización del Cartel con dimensiones acotadas respecto de la calle, vereda pública y construcciones del inmueble.
- d) Memoria descriptiva del cartel (materialidad, dimensiones, destino).

Artículo 131.1- El profesional responsable del área procederá a controlar la documentación presentada verificando que los datos sean correctos y que se adecue al presente reglamento. En caso de estar todo de acuerdo a lo especificado anteriormente se procederá a aprobar la solicitud y emitir el Permiso de Instalación de Cartelería.

Artículo 131.2- En caso de que la presentación deba ser corregida, porque no cumplimenta con lo estipulado, se solicitará la presentación de información adicional, se confeccionará un informe y hasta tanto no se cumpla con lo solicitado no se extenderá el Permiso de Instalación de Cartelería.

Artículo 131.3- En caso de que la solicitud evidencie que no pueda ejecutarse tal instalación, no se otorgará Permiso de Instalación de Cartelería.

Artículo 131.4- La Oficina de Catastro, mensualmente, procederá a controlar la cartelería existente. Cuando se compruebe que un cartel no se encuentra declarado, siendo instalado y no haya sido solicitado permiso, se notificará al propietario, mediante informe con copia, que posee 15 días corridos a partir de la fecha de notificación para presentarse con la documentación para realizar el trámite.

Vencido los 15 días, y si no se presenta, la Comuna procederá a:

- a) Cargar multa para el propietario

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

- b) Trababar el inmueble y derivar a Juzgado de Faltas Comunal.

CONDICIONES GENERALES DE LOS ANUNCIOS

Artículo 132- Los anuncios no deben:

- a) Ofender a la moral y a las buenas costumbres,
- b) Tener mudanzas bruscas de luz, de poca o gran intensidad, que molesten a la vecindad de su emplazamiento;
- c) Molestar la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos o sus colores;
- d) Ser peligrosos, combustibles y encontrarse en mal estado;
- e) Obstruir la circulación en la vía pública.
- f) Atentar contra la integridad de peatones y/o bienes.
- g) Obstruir la visibilidad.

UBICACIÓN DE LOS ANUNCIOS

ANUNCIOS EN FACHADAS

Artículo 133- Será permitido instalar anuncios en las fachadas, siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.

Artículo 133.1- Los anuncios impresos o pintados sólo podrán colocarse en carteleras de dimensiones y materiales aprobados por la Oficina de Edificaciones y Catastro y aplicados en paredes cuyos propietarios lo permitan.

ANUNCIOS FUERA DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Artículo 134- En todos los edificios existentes o nuevos, los anunciados se perfilarán como sigue:

Artículo 134.1- El punto más bajo del anuncio, incluido el soporte, distará no menos de 4,00 m. sobre el nivel del cordón, y, en los casos de los letreros que sobresalgan la altura de la fachada, su aprobación quedará supeditada al criterio que a tal fin determina la Oficina de Edificaciones y Catastro, debiéndose solicitar el permiso correspondiente;

Artículo 134.2- Distancias a elementos del servicio público. No menos de 1,00 m. de líneas, cables, cajas, caños, postes, etc., del servicio público;

ANUNCIOS EN MUROS DIVISORIOS

Artículo 135- En los muros divisorios no se podrán aplicar anuncios.

REGULARIZACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE ANUNCIOS EXISTENTES

Artículo 136- Todo anuncio existente al momento del dictado de la presente Ordenanza, tendrá un plazo de un (1) mes para informar su existencia y dos (2) meses para la adecuación a las normas vigentes.

Artículo 137- Todo anuncio queda bajo la responsabilidad del propietario o Empresa responsable. Cumplir con lo antedicho y todo perjuicio que ocasione, correrá por exclusiva cuenta del mismo.

UTILIZACION DE PREDIOS O EDIFICIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS

NOMENCLATURA Y SEÑALES

Artículo 138- La Comuna de Llambi Campbell podrá colocar, en la fachada de un edificio o en el cerco de un predio y/o en las aceras, nomenclaturas y/o señalización del tránsito.

ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA EL SERVICIO PÚBLICO

Artículo 139- Los equipamientos y/o dispositivos se servicios públicos podrán anclarse de la siguiente

Artículo 139.1- Un soporte, una rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, conductores eléctricos de servicios públicos u otros de servicios públicos similar, se podrán anclar en un edificio siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 139.2- No podrá utilizarse para amarre, un parapeto, tanque, chimenea, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

CAPÍTULO XI EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

AJUSTE DE LOS EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES EN CUANTO A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS

Artículo 140- La Oficina de Edificaciones y Catastro puede exigir, en cualquier oportunidad, que un edificio, estructura o instalación, sea retrotraído a la situación del plano aprobado, cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por la reglamentación vigente a la fecha de su realización. En cualquier caso serán pasibles de multa.

REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS

Artículo 141- En edificios conforme al Reglamento:

Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, mientras no contradiga las prescripciones del presente Reglamento.

Artículo 141.1- En edificios no conforme al Reglamento:

Todo uso a destino expreso de un edificio, instalación y/o predio, no conforme con las prescripciones de este Reglamento, podrá subsistir siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado.

Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras de las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.

OBRAS QUE CONSTITUYEN PELIGRO PÚBLICO

DETERMINACION DEL PELIGRO EN EDIFICIOS O ESTRUCTURAS

Artículo 142- La Oficina de Edificaciones y Catastro considerará un edificio o estructura en peligro de ruina, si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

a). Cuando se haya desplomado en más de 1/3 del ancho de la base, o, aún aplomado, se demuestre que su resistencia admisible haya sido superada,

b). Cuando presente grietas, que, a juicio de la Oficina de Edificaciones y Catastro, sean peligrosas;

c). Cuando las fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que la vereda, aunque las paredes que graviten sobre ellas no estén desplomadas;

d). Cuando las vigas o soleras que soportan cualquier clase de peso hayan flexionado;

e). Cualquier deficiencia no establecida en el presente Reglamento y que, a juicio de la Oficina de Edificaciones y Catastro, constituya peligro.

f). En cualquier caso serán pasibles de multa.

INSTALACIONES EN MAL ESTADO

Artículo 143- Se considera en mal estado una instalación, cuando, estando librado al uso o en funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad con respecto a la seguridad edilicia. En estos casos, la Oficina de Edificaciones y Catastro intimará las reparaciones que juzgue necesarias, fijando para ello los plazos de realización.

Artículo 143.1- En caso de no acatarse lo ordenado, puede disponer el cese, mediante sellado, de la parte de la instalación en mal estado.

OBRAS QUE AFECTEN A LINDEROS

Artículo 144- Un muro divisorio entre predios no puede encontrarse interrumpido, bajo ninguna condición por una abertura (puertas, ventanas, vanos, etc.), ya que no deberá permitir vistas ni accesos de un predio a otro. En estos casos, de constatarse esta situación, la Oficina de Edificaciones y Catastro intimará las reparaciones que juzgue necesarias, fijando para ello los plazos de realización.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 144.1- En caso de no acatarse lo ordenado, será pasible de multa y se transferirá el caso a la Oficina legal.

VISTAS A PREDIOS LINDEROS

Artículo 145- No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de tres (3,00) metros del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo duelo;

Artículo 145.1- Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas, de no menos de 5º respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima será de 0,60 m.;

Artículo 145.2- En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia e 3,00 m. del eje divisorio, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante, utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura igual a 1,80 m., medidos desde el piso.

INSTALACIONES APROXIMADAS A MUROS DIVISORIOS

Artículo 146- Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a). Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc.;
- b). Canchas para juegos de bochas, de pelotas y otras actividades que puedan producir choques y golpes;
- c). Todo aquello que esté especialmente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRIO

Artículo 147- Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios aunque sean del mismo dueño.

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

Artículo 148- No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean del mismo dueño:

- a). Canteros o jardineras si no se interponen un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
- b). Canaletas de desagües de los techos si no se retiran 0,50 m. del muro y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

CAPÍTULO XII
VEREDAS, CORDONES E INSTALACIONES REGLAMENTARIAS

VEREDAS Y FRANJAS HASTA CORDÓN

Artículo 149- La conservación de la franja de césped será de exclusiva cuenta del propietario frentista, el no cumplimiento a lo especificado anteriormente dará derecho a la Comuna a realizar los trabajos de corte de pastos, debiendo abonar el propietario los gastos que dicha operación demande sin perjuicio de la sanción que estipula la ordenanza impositiva vigente.

VEREDAS

Artículo 150- La vereda pública deberá tener 1,20M de ancho. Los propietarios están obligados a conservar las veredas en buen estado y reconstruirlas en el término que fija la Comuna, cuando su mal estado no permita una reparación conveniente.

Artículo 150.1- El nivel de la vereda será fijado por la oficina de Edificaciones y Catastro y su pendiente vertical no será mayor de 2%, salvo la entrada de vehículos donde se permitirá una pendiente hasta del 6%.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 150.2- Toda vereda publica existente o nueva deberá permitir la libre circulación del peatón, sin barreas físicas o arquitectónicas.

Artículo 150.3- Cuando hubiera diferencia entre el nivel de la vereda y el de la anterior, se unirán por medio de un plano inclinado cuya extensión será necesaria para que la pendiente no sea mayor del 15%. De no cumplirse lo antes dispuesto será pasible de multa.

INGRESOS A VIVIENDAS Y COCHERAS, SENDAS PEATONALES O SIMILARES

Artículo 151- Queda prohibido el reemplazo de la totalidad de la banquina pública o paño verde por cemento, piso o material impermeable. En caso de entradas de vehículos y entradas a viviendas, las cuales deberán constituirse con la superficie menor posible, en franjas.

CORDONES

Artículo 152- Se autorizará medio cordón solo en el caso de entradas vehiculares, constituyéndose su longitud hasta un 50% más del ancho del vehículo de mayor porte.

CAPITULO XIII
INSTALACIONES U OBRAS PARA SERVIOS PUBLICOS

SOLICITUD DE PERMISO

Artículo 153- Para la instalación u obra de servicios dentro del distrito Llambi Campbell, se confeccionará una Solicitud de Trámite, momento en el cual se deberá presentar 3 (tres) copias de la siguiente documentación, para anexar a la solicitud:

- a) Nota dirigida a la Oficina de Edificaciones y Catastro citando los datos de la empresa y responsable a cargo de la obra y para la cual se solicita permiso.
- b) Planimetría de la obra que contenga: localización de cada intervención, detalles de implantación.
- c) Memoria descriptiva de las instalaciones u obra.
- d) Presupuesto total de la obra y cronograma de avance.
- e) Nota de compromiso a que los espacios afectados queden en el mismo estado en el que se encontraban previo a la intervención.

Artículo 153.1- El profesional responsable del área procederá a controlar que se adecue al presente reglamento. En caso de estar todo de acuerdo a lo especificado anteriormente se procederá a aprobar la solicitud y emitir el Permiso de Obra, debiendo abonar en este momento la autorización de obra en la vía pública y TASA POR VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN SOBRE OBRAS E INSTACIOLNES EN DOMINIO PUBLICO o formalizar convenio de pago por esta última según a lo que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 153.2- La TASA POR VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN SOBRE OBRAS E INSTACIOLNES EN DOMINIO PUBLICO, es el cuatro por ciento (4%) sobre el monto total de la obra pudiendo abonarse de la siguiente manera:

- a) Obras hasta dos meses de plazo, deberán abonarse de contado al momento de otorgarse el Permiso de Obra.
- b) Obras mayores a dos meses de plazo, podrán formalizar convenio en cantidad de meses equivalente al 50% del plazo de obra, más los intereses por financiación que determina la ordenanza impositiva vigente.

Artículo 153.3- Las obras públicas comunales, aun cuando fueren realizadas por terceros, estarán exentas del pago de esta tasa.

CAPÍTULO XIV
ENVÍO DE NOTIFICACIONES Y APLICACIÓN DE MULTAS

NOTIFICACIONES

Artículo 154- De ser detectadas irregularidades o contravenciones al presente reglamento de Edificación, el responsable de la Oficina de Edificaciones y Catastro y/o Juzgado de Faltas, podrá solicitar la presentación, rectificación, corrección, modificación que estime conveniente o necesaria.

APLICACIÓN DE MULTAS

Artículo 155- Se aplicarán multas al inmueble y/o profesional por:

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

- a) Multa al inmueble por cierre de Oficio de trámite de Construcción – Casa habitación.....20UF
- b) Multa al inmueble por cierre de Oficio de trámite de Construcción – Otros fines.....40UF
- c) Multa al profesional por cierre de Oficio de trámite de Construcción – Casa habitación...20UF
- d) Multa al profesional por cierre de Oficio de trámite de Construcción – Otros fines.....40UF
- e) Multa por inicio de obra sin Permiso de edif. – Casa habitación hasta 70m2 -.....60UF (1)
- f) Multa por inicio de obra sin Permiso de edif. – Casa habitación más 70m2 -.....100UF (1)
- g) Multa por inicio de obra sin Permiso de edif. – Otros fines hasta 70 m2 -.....80UF (1)
- h) Multa por inicio de obra sin Permiso de edif. – Otros fines más de 70 m2 -.....200UF (1)
- i) Multa por obras sin Regularización – Casa habitación hasta 70m2 -..... 80UF (1)
- j) Multa por obras sin Regularización – Casa habitación más 70m2 -..... 160UF (1)
- k) Multa por obras sin Regularización – Otros fines hasta 70 m2 -.....160UF (1)
- l) Multa por obras sin Regularización – Otros fines más 70 m2 -.....320UF (1)
- m) Multa por colocación de Anuncios sin Permiso.....de 40 a 80 UF
- n) Multa por Falta de colocación de Cartel de obra40UF
- o) Multa por Construcción fuera de línea de ochava de 80 a 500 UF
- p) Multa por falta de Regularización de Instalaciones Especiales de Cría de Animales dentro de los 30días.....de 200 a 2000UF
- q) Multa por infracciones generales no contempladas en las anteriores de 40 a 2000 UF
- r) (1) Si no cumplimenta lo requerido la multa se duplica cada 60 días.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o en corrección de las irregularidades que la motivaron.

APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA PROFESIONAL

Artículo 156- Se aplicará una suspensión en el uso de la firma:

- a). Por cada cinco (5) multas consideradas en conjunto en el término de cinco (5) años: tres (3) meses.
- b). Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: tres (3) a seis (6) meses.
- c). Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: tres (3) meses a cinco (5) años.
- d). Por consignar en los planos datos falsos: tres (3) meses a dos (2) años.
- e). Por graves negligencias o de los Profesionales o Empresas firmantes del expediente de obra o por actuar del modo establecido en este Reglamento: uno (1) a tres (3) años.
- f). Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: uno (1) a cinco (5) años.
- g). Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: Uno (1) a diez (10) años.
- h). Cuando se compruebe falsificación de la firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: cinco (5) años.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

i). Cuando se compruebe prestación de firma cualquiera de las que interviene en la obra: cinco (5) a diez (10) años.

SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA

Artículo 157- La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida.
Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la suspensión de la firma, así como las obras con permiso concedido. No obstante, cuando la suspensión que se aplique, sea por un año o más, podrá llevar como accesorio para el Profesional afectado su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS

Artículo 158- La Oficina de Edificaciones y Catastro elevará las actuaciones donde corresponda para eliminar definitivamente de los registros de Profesionales Constructores, a todo aquel que hubiera dado lugar a 3 (tres) suspensiones de la firma o a cuya intervención se hubiere constatado mala fe o faltas graves y podrá dar cuenta de ello al Consejo de ingenieros de la Provincia.

Artículo 159- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.