RESOLUCIÓN N° IM / 7104

VISTO:

La necesidad de proceder a una actualización de las normas generales de edificación, regladas hasta la fecha por Ordenanza N° 194 de fecha 20 de diciembre de 1972 y disposiciones complementarias, a los efectos de adecuarlas a las necesidades edilicias contemporáneas, a las nuevas soluciones técnico-urbanísticas y a la serie de problemas diferenciados que surgen como consecuencia de modificaciones fundamentales operadas en los niveles económicos, sociales y tecnológicos; y

CONSIDERANDO:

Que en su momento, fue consultado a la Asociación de Profesionales de la Ingeniería (A.P.I.), cuyas sugerencias y observaciones fueron atendidas en la medida de su procedencia, acorde a la unidad de criterios que debe sustentar todo cuerpo normativo.

Que el Reglamento de referencia contendrá todas las disposiciones a aplicar en la materia, con ajuste a una metodología más ágil de lectura, manejo, interpretación y aplicación, a la vez que previendo un sistema de actualización que torne posible las modificaciones parciales que el decurso del tiempo y los nuevos problemas constructivos tornen necesarios.

Por todo ello, el Intendente Municipal de san Jorge, en uso de sus atribuciones:

RESUELVE

Art. 1°).- Elévese el presente mensaje al Honorable Concejo Municipal, solicitando la aprobación del Proyecto de Ordenanza que a continuación se transcribe:

"Art. 1°).- Derógase la Ordenanza N° 194 de fecha 20 de diciembre de 1972, sus disposiciones complementarias y cualquier otra norma que se interponga a la presente".-

"Apruébese el nuevo texto del Reglamento de edificación confeccionado por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas contenido en el volumen a que se hace referencia en los precedentes considerandos".-

"Establécese que, a partir del 1° de Marzo de 1988, se produzca la caducidad de las disposiciones de la Ordenanza N° 194/72 y la consecuente vigencia".-

Art. 2°).- Comuníquese, publíquese, elévese al honorable Concejo Municipal para su consideración y dése al registro Municipal.-

SAN JORGE, 1° de marzo de 1988.-

ORDENANZA N° 629

VISTO:

La Resolución IM/7104 de fecha 01 de marzo de 1988, remitida por el Departamento Ejecutivo Municipal; y,

CONSIDERANDO:

Que a través de la misma el departamento Ejecutivo Municipal presenta un Anteproyecto de Ordenanza, en el cual proponen la modificación del “Reglamento de Edificación” vigente.

Que es necesario proceder a una actualización de las normas generales de edificación, regladas hasta le fecha por Ordenanza N° 194 de fecha 20 de diciembre de 1972 y disposiciones complementarias, a los efectos de adecuarlas a las necesidades edilicias contemporáneas, a las nuevas soluciones técnico-urbanísticas y a la serie de problemas diferenciados que surgen como consecuencia de modificaciones fundamentales operadas en los niveles económicos, sociales y tecnológicos.

Que según manifiesta el Departamento Ejecutivo Municipal en los considerandos de la Resolución de referencia, para la elaboración del Anteproyecto de Ordenanza, en su momento fue consultado a la Asociación de Profesionales de la Ingeniería (A.P.I.), cuyas sugerencias y observaciones fueron atendidas en la medida de su procedencia, acorde a la unidad de criterios que debe sustentar todo cuerpo normativo.

Que el “Reglamento de Edificación” contendrá todas las disposiciones a aplicar en la materia, con ajuste a una metodología más ágil de lectura, manejo, interpretación y aplicación, a la vez que previendo un sistema de actualización que torne posible las modificaciones parciales que el decurso del tiempo y los nuevos problemas constructivos tornen necesarias.

Que la Comisión de Hacienda, Gobierno y Obras Públicas, analizó debidamente el Anteproyecto de ordenanza de referencia, y después de algunas modificaciones introducidas, produjo Despacho Favorable en tal sentido.

Que por lo expuesto se hace necesario sancionar el nuevo texto del “Reglamento de Edificación”, confeccionado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge, contenido en el volumen a que se hace referencia en los precedentes considerandos.

Por todo ello, el honorable Concejo Municipal de San Jorge, en una de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y su propio Reglamento Interno, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1°).- Derógase en sus partes pertinentes la Ordenanza N° 194 de fecha 20 de diciembre de 1972, sus disposiciones complementarias y cualquier otra norma que se interponga a la presente.-

Art. 2°).- Apruébase el nuevo texto del “REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN” confeccionado pos la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Jorge, que como Anexo I integra la presente Ordenanza.-

Art. 3°).- Promúlguese, comuníquese, publíquese y dése al Registro Municipal.-

Dada en la sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Jorge, Departamento San Martín, provincia de Santa Fe, a los veintisiete días del mes de julio del año mil novecientos ochenta y nueve.-

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

1.1. APLICACIÓN Y ALCANCES
1.2. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS.
1.3. INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN
1.4. COMISIÓN DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN
1.5. ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN
1.6. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

CAPÍTULO II: DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1. DE LAS TRAMITACIONES
2.1.1. Permiso de Obra.
2.1.2. Visación previa.
2.1.3. Trabajos que requieren aviso.
2.1.4. Trabajos que no requieren permiso y aviso.
2.1.5. Permisos de uso y habilitación.
2.1.6. Documentos necesarios para la tramitación de permisos.
2.1.6.1. Construcción, ampliación, refacción o modificación de obras.
2.1.6.2. Modificación o ampliaciones de obras en construcción.
2.1.6.3. Demolición de edificios (parcial o total).
2.1.6.4. Mensuras y subdivisiones.
2.1.6.5. Tumbas y tumbines.
2.1.6.6. Visación previa.

2.1.7. Planos de obra.
2.1.7.1. Escalas métricas
2.1.7.2. Contenido.
2.1.7.3. Carátula.
2.1.7.4. Colores.
2.1.7.5. Fundaciones.

2.1.8. Aprobación de Documentos.
2.1.9. Plazos para el estudio y aprobación de los Documentos.
2.1.10. Permiso provisional.
2.1.11. Pago de impuestos.
2.1.12. Iniciación de la Obra.
2.1.13. Desistimiento de Obra.
2.1.14. Caducidad de Permiso.
2.1.15. Obras paralizadas.
2.1.16. Reanudación de trámites de un expediente de obra archivado en los siguientes lapsos.
2.1.17. Archivo de los expedientes.
2.1.18. Certificados de escribanos.
2.1.19. Obras de ejecución por etapas.

2.2. DE LA EJECUCIÓN Y CONTRALOR DE OBRAS
2.2.1.
2.2.2. Atribuciones de la Dirección de Edificaciones Privadas.
2.2.3. Inspección final.
2.2.3.1. Obras totalmente concluidas.
2.2.3.2. Obras no concluidas.
2.2.4. Responsabilidad del conductor de obra.

2.2.5. Inspección de obras y paralización de las mismas.
2.2.6. Presencia del Profesional en la Obra.
2.2.7. Conforme de Inspección Final.
2.2.8. De las Obras clandestinas.
2.2.9. Documentación en Obras.
2.2.10. Inspecciones parciales.
2.2.11. Vicios ocultos.
2.2.12. Casos de siniestro.
2.2.13. Demolición de Obras en contravención.

2.3. INFRACCIONES Y PENALIDADES
2.3.1. Generalidades.
2.3.2. Aplicación de penalidades.
2.3.2.1. Aplicación de apercibimientos.
2.3.2.2. Aplicación de multas.
2.3.2.3. Aplicación de suspención en el uso de la firma.
2.3.3. Significado de la suspención de la firma.
2.3.4. Eliminación definitiva del Registro de Firmas.

2.4. DE LOS PROFESIONALES, CONSTRUCTORES y EMPRESAS
2.4.1. Obligaciones generales de los profesionales, propietarios, constructores e instaladores.
2.4.2. De la habilitación profesional.
2.4.3. Incumbencia de los títulos de técnicos constructor o maestro mayor de obras.
2.4.4. Empresas y representantes técnicos.
2.4.5. Cambio de profesionales y empresas.
2.4.6. Retiro de profesionales y empresas.
2.4.7. Responsabilidades.
2.4.8. Registro de firmas.
2.4.9. Letreros al frente de las obras.

2.5. DE LAS RECLAMACIONES
2.5.1. Comisión Asesora para las reclamaciones.
2.5.2. Plazo para interponer reclamaciones.

CAPÍTULO III: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS:

3.1. DE LA LÍNEA, NIVEL y OCHAVA
3.1.1. Línea de Edificación Municipal.
3.1.2. Línea de Edificación para sótanos.
3.1.3. Nivel.
3.1.4. Ochavas.
3.1.4.1. Dimensiones.
3.1.4.2. Reforma y ampliación de edificios fuera de la ochava.
3.1.4.3. Ochava que comprende más de un predio.
3.1.4.4. Ochavas en los casos de intersección de calles y pasajes no transitables.
3.1.4.5. Ochavas en casos de edificios en altura.
3.1.4.6. Sobreelevaciones y escalones en ochavas.
3.1.5. De los casos especiales de línea de edificación.
3.1.5.1. Retiro de la línea de edificación.
3.1.5.2. Retiro de la línea de edificación en los casos de usos especiales.

3.2. CERCOS y VEREDAS
3.2.1. Obligación de construir y conservar cercos y veredas.
3.2.2. Plazo de ejecución.
3.2.3. Casos de demolición de edificios.
3.2.4. Cercos y tapiales al frente.
3.2.5. Cercos en predios edificados con jardines al frente.

3.2.6. Cercos al frente.
3.2.7. Veredas.
3.2.7.1. Materiales de las materiales.
3.2.7.2. Excepciones.
3.2.7.3. Ancho de veredas en calles pavimentadas.
3.2.7.4. Ancho de veredas en calles no pavimentadas.
3.2.7.5. Pendientes de veredas.
3.2.7.6. Niveles de las veredas.
3.2.7.7. Veredas arboladas.
3.2.7.7.1. Forma y construcción del plantero.
3.2.7.7.2. Prohibición de eliminar árboles en la vía pública.
3.2.7.7.3. Únicas causales de extracción.
3.2.7.8. Veredas frente a la entrada de vehículos.
3.2.7.9. Veredas deterioradas por trabajos públicos.

3.3. DE LAS FACHADAS
3.3.1. Fachada principal.
3.3.2. Fachadas secundarias, tanques, chimeneas y construcciones auxiliares.
3.3.3. Colocación de medidores en las fachadas.
3.3.4. Colocación de elementos especiales.
3.3.5. Tratamiento de nuevos divisorios.
3.3.6. Conductos visibles desde la vía pública.
3.3.7. Construcciones prefabricadas.
3.3.8. Altura de fachada.

3.4. DE LAS SALIENTES EN FACHADAS
3.4.1. Limitación de las salientes en fachadas.
3.4.1.1. En los primeros 3mts.
3.4.1.2. A partir de los 3mts.
3.4.2. Salientes de aleros y marquesinas.
3.4.3. Toldos.
3.4.3.1. Definición.
3.4.3.2. Perfil de los toldos en las fachadas principales.
3.4.3.3. Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalación pública.
3.4.3.4. Toldos sostenidos estructuralmente por parantes verticales.
3.4.3.5. Toldos de aluminio u otro material rígido.
3.4.3.6. Autorización para la colocación de toldos y/o marquesinas.
3.4.4. Parasoles.

3.5. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES
3.5.1. 1°, 2°, 3°, 4° y 5° clase.
3.5.2. Locales de dudosa clasificación.
3.5.3. Altura mínima de locales: Definición.
3.5.4. Altura mínima de locales: Cuadro.
3.5.5. Altura mínima de locales ocultos en subsuelos.
3.5.6. Altura mínima de locales en dúplex, y entrepisos de negocios.
3.5.7. Relación y altura con profundidad.
3.5.8. Áreas y lados mínimos de los locales.
3.5.8.1. Generalidades.
3.5.8.2. Locales de primera y cuarta clase.
3.5.8.3. Locales de segunda clase.
3.5.8.4. Locales de tercera clase.
3.5.9. De la iluminación y ventilación.
3.5.9.1. Iluminación y ventilación de locales de primera y segunda clase.
3.5.9.2. Iluminación y ventilación de los locales de tercera clase.
3.5.9.3. Iluminación de los locales de cuarta clase.
3.5.10. Ventilación natural por conducto.

3.5.10.1. Generalidades.
3.5.10.2. Secciones de conductos de ventilación serán los siguientes.
3.5.11. Iluminación y ventilación artificial de locales.
3.5.12. De las circulaciones.
3.5.12.1. Circulaciones horizontales. Ancho de entradas y pasajes generales o públicos.
3.5.12.2. Circulaciones verticales.

a) Escaleras principales.
b) Escaleras secundarias.
c) Escaleras verticales o de gato.
d) Escalones en pasajes o entradas.
e) Rampa.
f) Ascensores.
g) Montacargas.
h) Escaleras mecánicas y cintas transportadoras.

3.5.12.3. Circulaciones y asientos en salas de espectáculos públicos.

3.6. DE LOS PATIOS
3.6.1. Generalidades.
3.6.2. Disminución del valor “D”.
3.6.3. Patios mancomunados.
3.6.4. Consideración general de patios.
3.6.5. Patios en edificios que se refaccionan.
3.6.6. Colocación de toldos en patios de viviendas.

3.7. DE LOS MEDIOS DE SALIDAS
3.7.1. Salidas exigibles libres.
3.7.2. Salidas exigidas en caso de edificios de usos diversos.
3.7.3. Salidas requeridas para determinadas ocupaciones.
3.7.4. Puertas de salida.
3.7.5. Salida de vehículos.

3.8. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
3.8.1. Coordinación de funciones entre las Obras Sanitarias de la Nación y la Municipalidad.
3.8.2. Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado.
3.8.3. Servicio de salubridad mínima en la vivienda.
3.8.4. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.
3.8.5. Instalaciones públicas de salubridad cuando se carece de red cloacal.
3.8.6. Servicio de sanidad.
3.8.7. Locales para medidores.
3.8.8. Conductos para aire acondicionado.
3.8.9. Buzones de correspondencia.
3.8.10. Pararrayos.
3.8.11. Depósito para combustibles.

3.9. OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS
3.9.1. Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio.
3.9.2. Instalaciones arrimadas a muros divisorios.
3.9.3. Instalaciones que transmitan calor o frío.
3.9.4. Instalaciones que produzcan humedad.
3.9.5. Árboles.

3.10. DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS
3.10.1. Condiciones para subdividir locales.
3.10.2. Mamparas de subdivisión de locales.
3.10.3. Construcciones existentes en barro.
3.10.4. Reparaciones en construcciones existentes en madera.

3.10.5. Permiso de obras de refacción y de ampliación.

3.11. DE LOS EDIFICIOS CON MADERA
3.11.1. Generalidades.
3.11.2. Casillas.
3.11.3. Permiso de obras de reforma y de ampliación.

3.12. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN LOS USOS
3.12.1. Clasificación.
3.12.2. Factor de ocupación según los usos.
3.12.3. Número de ocupantes en caso de edificios de uso mixto.
3.12.4. Capacidad de los edificios.
3.12.5. Edificios residenciales.
3.12.6. Edificios institucionales.
3.12.7. Edificios para reunión bajo techo.
3.12.8. Edificios e instalaciones para reunión al aire libre.
3.12.9. Edificios de aprovisionamiento y mercantiles.
3.12.10. Edificios para oficinas.
3.12.11. Edificios industriales.
3.12.12. Edificios para depósitos.
3.12.13. Edificios para usos peligrosos.
3.12.14. Edificios educacionales.
3.12.15. Edificios e instalaciones rurales.

CAPÍTULO IV: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

4.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS
4.1.1. Construcciones-Dimensiones y ubicación de las vallas provisorias frente a las Obras.
4.1.2. Bandejas de protección.

4.2. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS
4.2.1. Generalidades.
4.2.2. Ubicación y dimensiones.

4.3. DE LAS DEMOLICIONES
4.3.1. Chapas, marcas, soportes y conexiones.
4.3.2. Limpieza de la vía pública.
4.3.3. Peligro para el tránsito.
4.3.4. Protección al predio contiguo.
4.3.5. Procedimiento de demolición.
4.3.6. Construcciones que amenazan derrumbe.
4.3.7. Modificación y peligro de derrumbe.

4.4. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES
4.4.1. Terraplenamientos.
4.4.2. Excavaciones.
4.4.3. Depósito de tierra y materiales en la vía pública.

4.5. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR
4.5.1. Suelos aptos para cimentar.

4.6. DE LOS CIMIENTOS
4.6.1. Generalidades.
4.6.2. Profundidad de los cimientos.
4.6.3. Perfil de los cimientos.
4.6.4. Cimientos próximos a sótanos o excavaciones.
4.6.5. Pilares de cimientos.

4.6.6. Generalidades sobre pilotaje.

4.7. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN
4.7.1. Normas para el cálculo de estructuras.
4.7.2. Sobrecargas de cálculo en los entrepisos.
4.7.3. Apoyo de vigas en muros medianeros.
4.7.4. Pintura del acero y de la madera estructural.
4.7.5. Vidrio estructural o de piso.

4.8. DE LOS MUROS
4.8.1. Ejecución de los muros de albañilería.
4.8.2. Preservación de los muros de albañilería.
4.8.3. Trabas de los muros de albañilería.
4.8.4. Anclaje y encadenado de muros de albañilería.
4.8.5. Pilares y pilastros de albañilería.
4.8.6. Dinteles y cercos de albañilería.
4.8.7. Recalce de muros de albañilería.
4.8.8. Muros de hormigón o de bloques.
4.8.9. Material de muros divisorios.
4.8.10. Construcciones sin apoyar en muros divisorios.
4.8.11. Carga útil de muros divisorios.
4.8.12. Muros de medio ladrillo macizo.
4.8.13. Muros exteriores – Muros interiores.
4.8.14. Uso de muros existentes.
4.8.15. Uso de muros asentados en barro.

4.9. DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS
4.9.1. Obligación de revocar muros existentes.
4.9.2. Revoques exteriores.
4.9.3. Revoques interiores.
4.9.4. Muros revestidos.
4.9.5. Revestimientos combustibles.
4.9.6. Revestimientos incombustibles.
4.9.7. Revestimientos en locales de salubridad.
4.9.8. Obligación de ejecutar contrapisos.
4.9.9. Contrapisos para pisos de madera.
4.9.10. Contrapisos para pisos especiales.
4.9.11. Casos en que no se requiere contrapiso.

4.10. DE LOS TECHOS
4.10.1. Cercado de techos transitables.
4.10.2. Accesos de techos intransitables.
4.10.3. Desagües de techos, azoteas y terrazas.
4.10.4. Materiales de las cubiertas.

4.11. DE LAS CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

4.12. DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION

4.13. CONSTRUCCIONES DE MADERA

4.14. CONSTRUCCION DE BLOQUES DE H° DE CEMENTO

4.15. DESAGÜES PLUVIALES

4.16. DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
4.16.1. Instalaciones sanitarias.

4.16.1.1. Pozos de captación de agua.
4.16.1.2. Aljibes.
4.16.1.3. Tanques de bombeo y de reserva de agua.
4.16.1.4. Cámaras sépticas.
4.16.1.5. Pozos absorbentes.
4.16.2. Instalaciones eléctricas.
4.16.3. Instalaciones de gas.

4.17. DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES TECNICAS EN EDIFCIOS
4.17.1. Consideraciones generales.
4.17.2. Conductos de aire acondicionado.
4.17.3. De las chimeneas.
4.17.4. Altura mínima de remate.
4.17.5. Altura de remate de chimeneas de establecimientos industriales.
4.17.6. Construcción de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión.
4.17.7. Depósitos de combustibles.
4.17.7.1. Dimensiones.
4.17.7.2. Ubicación.
4.17.7.3. Capacidad de tanque.
4.17.7.4. Bocas de acceso.
4.17.7.5. Carga y descarga.
4.17.7.6. Tuberías.
4.17.7.7. Ventilación..

4.18. DE LOS ANDAMIOS
4.18.1. Calidad y resistencia de los andamios.
4.18.2. Tipos de andamios.
4.18.3. Andamios sobre la vía pública.
4.18.4. Montacargas en las veredas.
4.18.5. Acceso de los andamios.
4.18.6. Protección a personas y estructuras.
4.18.7. Torres para grúas, guinches y montacargas.
4.18.8. Andamios corrientes de madera.
4.18.9. Cortina de los andamios.

4.19. DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR
4.19.1. Obligación de conservar los edificios.
4.19.2. Ajuste de la edificación existente a disposiciones contemporáneas.
4.19.3. Oposición a conservar un edificio.

4.20. DE LOS ANUNCIOS Y LETREROS
4.20.1. Autorización.
4.20.2. Condiciones generales de los anuncios.
4.20.3. Aranceles.
4.20.4. Seguridad en los anuncios.
4.20.5. Seguridad en los anuncios.
4.20.6. Anuncios en aleros y marquesinas.
4.20.7. Avisos aplicados sobre vallas o andamios.
4.20.8. Visibilidad de cajas y estructuras.
4.20.9. Retiro de estructuras de anuncios.
4.20.10. Restricciones en la colocación de avisos.

4.21. DEL USO DE LOS PREDIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS
4.21.1. Colocación de chapas y señalamientos.
4.21.2. Anclaje de dispositivos para el servicio público.
4.21.3. Instalación de dispositivos de seguridad.

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS:

5.1. EDIFICIOS TORRE
5.1.1. Basamento.
5.1.2. Torre.
5.1.3. Retiros de Edificios Torre.
5.1.4. Altura de Edificio Torre.

5.2. GALERÍAS DE COMERCIO
5.2.1. Concepto de galería de comercio.
5.2.2. Dimensiones de locales y quioscos.
5.2.3. Entresuelos.
5.2.4. Medios de salida, ancho mínimo libre.
5.2.5. Escaleras o rampas.
5.2.6. Iluminación y ventilación.
5.2.7. Servicios de salubridad.
5.2.8. Usos compatibles con los de la galería de comercio.
5.2.9. Caso de uso mixto de galería comercial con vivienda y/u hotel.
5.2.10. Protección contra incendio.

5.3. PLAYAS DE ESTACIONEMIENTO
5.3.1. CARACTERÍSTICAS.

5.4. GARAGES
5.4.1. Características constructivas.
5.4.2. Iluminación.
5.4.3. Ventilación.
5.4.4. Dimensiones.
5.4.5. Revestimientos de muros.
5.4.6. Fachadas.
5.4.7. Servicios mínimos de salubridad.
5.4.8. Prescripciones complementarias contra incendio.

5.5. ESTACIONES DE SERVICIO
5.5.1. Generalidades.
5.5.2. Surtidor o bomba descarburante.
5.5.3. Lugar para lavado y/o engrase de automotores.
5.5.4. Instalación de tubería a presión.
5.5.5. Instalaciones complementarias.
5.5.6 Servicios de salubridad.

5.6. SUPERMERCADOS
5.6.1. Generalidades.

5.7. QUIOSCOS
5.7.1. Generalidades.
5.7.2. Quioscos comunes.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I:

GENERALIDADES

1.1.- Aplicación y alcance

Las disposiciones de este Reglamento, se aplicarán dentro de la jurisdicción municipal, por igual a las propiedades públicas y privadas, y comprenderán a los asuntos que se relacionen con:

a) Construcción, modificación, demolición, remoción, inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, técnicas e inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asienten y el espacio que los rodea.-
b) El uso y mantenimiento de edificios, estructuras e instalaciones de carácter complementario con lo que, a la materia, está dispuesto en el reglamento de Zonificación.-

1.2.- Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales, constructores y empresas:

Cualquiera de ellos, deberá conocer las condiciones que exige el Reglamento de Edificación, y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.-

1.3.- Interpretación y actualización:

La Dirección de Edificaciones Privadas constituye la primera instancia para la aplicación e interpretación del Reglamento de Edificación, inclusive en los casos no tratados específicamente. En casos de apelación resolverá el Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe de la Comisión de Reglamento.
Las disposiciones del reglamento de Edificación serán mantenidas permanentemente actualizadas, incorporando, modificando o eliminando cláusulas, cuando así lo requiera la finalidad de mantener vigente una dinámica en armonía con la evolución y necesidades de la ciudad. Su actualización se llevará a cabo con la participación de la Comisión del Reglamento de Edificación, cuando la Secretaría de Obras Públicas lo estimara conveniente.-

1.4.- Comisión del Reglamento de Edificación:

La Comisión del Reglamento de Edificación será presidida por el Secretario de Obras y Servicios Públicos o su representante y estará integrada por:
- El Director de Edificaciones Privadas.
- El Director de Arquitectura y Planeamiento.
- Un representante de Estudios y Proyectos.
- Un representante de Catastro de la Dirección de Obras Privadas.
- Un representante de la Asesoría Legal de la Municipalidad.
- Un delegado de la Asociación de Profesionales de la Ingeniería de San Jorge.

1.5.- Atribuciones de la Comisión:

a) Dictar las normas para su funcionamiento, las cuales deberán ser aprobadas por el Departamento Ejecutivo Municipal.
b) Intervenir en todo caso de apelación a la interpretación que haga del Reglamento de Edificación, la Dirección de Edificaciones Privadas, como asesora del Departamento Ejecutivo.

c) Proponer las actualizaciones al Reglamento de Edificación al Departamento Ejecutivo Municipal, a solicitud de terceros o de oficio, en la medida en que la exigencia lo haga necesario.
d) Crear las normas complementarias que fueren necesarias para la aplicación del Reglamento de Edificación.

1.6.- Definición de términos técnicos:

ACERA: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de Edificación, destinada al tránsito de peatones.-
ALERO: Elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.-
ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a la fachada principal sobre la Línea Municipal, o la de retiro obligatorio. La altura de fachada principal se mide sobre la línea municipal, tomando como origen la cota del predio. Cuando exista retiro obligatorio, a los efectos de altura de fachada, la nueva línea sustituirá a la línea municipal.-
AMPLIAR: Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o el volumen edificado, modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.-
ANTECOCINA: Local comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ésta.-
BALCÓN ABIERTO: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.
BALCÓN CUBIERTO: Balcón abierto, con cobertizo, que puede o no estar cerrado con aberturas.-
COTA DE PREDIO: Cota del “nivel del cordón”, más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.
EDIFICIO PÚBLICO: Es el edificio o parte de él en el cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educacionales, religiosos o de diversión, también los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados, tratamiento médico o de caridad u otros cuidados; o bien donde son mantenidas o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos. Para propósitos correccionales.-
ENTREPISO: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.-
FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea municipal o próximo a ella.-
FACHADA SECUNDARIO: Paramento exterior de un edificio sobre el fondo o patios.-
FONDO: Espacio descubierto de un predio, comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre el predio.-
FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar pública.-
GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.-
LÍNEA MUNICIPAL: Que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas. Sobre esta línea estarán los accesos a los predios.-
LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Línea fijada por la Municipalidad como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, ubicación, etc..-
LOCAL: Cada una de las partes abiertas y cerradas en que se divide un edificio.-
LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada o permanencia continua de personas con exclusión de cocinas, lavaderos, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos o similares.-
MARQUESINA: Alero que avanza sobre una entrada.-
NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente y referida al Plano de Nivelación General de la ciudad.-

NIVEL PIEZOMÉTRICO: Nivel de la napa de agua freática.-
OFFICE: Antecomedor.-
PALIER: Descanso o rellano.-
PATIO DE CONTRAFRENTE: Aquel unido al fondo.-
PATIO DE INTERIOR: Aquel que no es patio de frente ni contrafrente.-
PATIO DE FRENTE: Aquel que tiene uno de sus lados coincidentes con la línea Municipal.-
RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.-
REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.-
REFORMAR: Alterar una edificación por supresión, agregado o modificación sin aumentar la superficie cubierta o el volumen de lo edificado. Alterar una instalación.-
RECOVA: Cubierta de la acera, sustentada por columnas que llegan hasta 50 cm. del cordón.-
SEMISOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel del patio, fondo o acera adyacente. Se computa como un piso.-
SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de locales, entrepisos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio.-
SUPERFICIE EDIFICADA: Porción de la superficie de un predio ocupado por un edificio.-
TRANSFORMAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.-
USO COMERCIAL: Corresponde a un edificio o a una de sus partes, donde se trafican y complementariamente se almacenan cosas para su comercialización.-
USO INDUSTRIAL: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales o productos y al lugar donde se almacenan los objetos antes o después de su industrialización.-
VACÍO DE AIRE Y LUZ: Espacio abierto de dimensiones inferiores a patios y que permite iluminar y ventilar locales no habitables.-
VESTÍBULO: Local de paso o conexión a otros de destino definido.-
VÍA PÚBLICA: Calle, callejón, pasaje, senda, camino, paso abierto al tránsito.-
VIVIENDA COLECTIVA: Residencia habitual de más de una familia, con entrada común desde la vía pública.-
VIVIENDA PRIVADA: Residencia habitual, independiente, de una persona o familia debiendo tener entrada directa y exclusiva desde la vía pública.-

CAPÍTULO II:

DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1.- De las tramitaciones

2.1.1.- Permiso de Obra:

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requieren el correspondiente permiso. Su solicitud se efectuará en las condiciones que especifique este código y el pago de los derechos se realizará de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza Tributaria vigente.-

- Construir nuevos edificios.-
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.-
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.-
- Cambiar o modificar estructuras de techo.-
- Efectuar demoliciones.-
- Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.-

- Extraer árboles. En el caso de plantarlos deberá recabarse autorización para la especie a plantar.-
- Construir o ampliar tumbas, tumbines y panteones.-
- Realizar pozos absorbentes en aceras.-
- Instalar vitrinas, toldos, carteles, marquesinas y toda otra instalación que requiera estructura resistente.-

2.1.2.- Visación previa:

La visación previa implica la conformidad de la Dirección de Obras Privadas, con respecto al proyecto o anteproyecto de la obra, certificando únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir, índices edilicios, superficies, alturas, etc., pero "No autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo".-

2.1.3.- Trabajos que requieren aviso:

- Ejecutar veredas y modificar el cordón de pavimento.-
- Ejecutar modificaciones de poca importancia en instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas e inflamables.-
- Instalar toldos en la vía pública, vitrinas, carteles, marquesinas que no requieran estructura por sus dimensiones o aspectos.-
- Valla divisoria para ocupar la acera con madera.-
- Refaccionar los panteones, tumbas y tumbines individuales existentes.-
- Cambiar el material de cubierta de techos.-

El aviso deberá ser suscrito por el propietario mencionando los trabajos a ejecutar, pagando los derechos de acuerdo a la Ordenanza Tributaria vigente.-

La Dirección podrá exigir que se solicite permiso en los casos en que los trabajos mencionados tengan una espacial importancia. En todos los casos deberán cumplirse las disposiciones vigentes.-

2.1.4.- Trabajos que no requieren permiso ni aviso:

La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación no requieren permiso previo, ni aviso de obra y no pagarán la tasa retributiva de Servicios de Obras privadas, ni se abonará sellado municipal, siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera, depósito de materiales, cercos y andamios.-

- Ejecutar solados.-
- Ejecutar cielorrasos.-
- Ejecutar revestimientos interiores, revestimiento o trabajos similares.-
- Refaccionar veredas.-
- Limpieza y pintura en general.-
- Renovación de la carpintería.-
-Vidriería.-

2.1.5.- Permisos de uso o habilitación:

Se deberá solicitar permiso para la habilitación de edificios, locales, instalaciones o cualquiera de sus partes, la solicitud especificará:

- Ubicación del predio y el uso que se solicita.-
- Nombre, firma y domicilio del usuario.-
- En caso de industrias o depósitos: la información que permita conocer y evaluar satisfactoriamente las características vinculadas a la efectivisación del uso: superficie, personal empleado, máquinas y equipos utilizados, características de los procesos, etc.-

2.1.6.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS:

2.1.6.1.- Construcción, ampliación, refacción o modificación de obras:

Legajo formado por dos (2) carpetas (una para uso interno de la Dirección de Edificaciones Privadas y otra para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservada en obra mientras esta dure), en el interior de las cuales se colocarán:

a) Solicitud (Ficha de Edificación).

b) Certificación de línea oficial y nivel en los casos que el tipo de obras así lo requiera y donde conste la fecha de otorgamiento y firma de recepción.-
c) Solicitud de numeración domiciliaria.-
d) Cinco (5) juegos de planos aprobados por el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa fe (Ley 4114) o en su defecto la boleta de depósito que acredita la cumplimentación de la Ley N° 4114.-
e) Comprobante de libre deuda de la Dirección de Rentas y Tasas Municipales.-

2.1.6.2.- Modificación o ampliaciones de obras en construcción:

a) Modificación que alteren fundamentalmente el proyecto original o que aumenten la superficie cubierta: deben presentarse cinco (5) copias heliográficas formando nuevo expediente.-
b) Cuando las modificaciones no impliquen un aumento de la superficie original, sólo se agregará al expediente un juego de planos con los cambios pertinentes.-

2.1.6.3.- Demolición de edificios (parcial o total).

a) Solicitud reglamentaria.-
b) Compromiso de construir el cerco reglamentario y refacción de vereda en al caso de haber sido deteriorada.-

2.1.6.4.- Mensuras y subdivisiones

Previo al trámite ante el Instituto Topográfico de la Provincia.-

a) Solicitud.-
b) Tres copias heliográficas.-
c) Una vez aprobado dicho plano, se devolverá sellado y el profesional deberá firmar una nota donde se compromete a presentar a catastro Municipal, una copia del mismo plano con N° de inscripción y sellado por la Dirección de catastro Provincial una vez inscripto.-

2.1.6.5.- Tumbas y tumbines

- Solicitud.
- Croquis.

2.1.6.6.- Visación previa

Se requiere la presentación del respectivo legajo, formado por dos carpetas, con toda la documentación técnica necesaria, quedando archivada una carpeta en la oficina de Obras privadas y la otra se entregará al profesional con el sello de “Visación Previa” “No habilita para construir”.

2.1.7.- PLANOS DE OBRAS

Los planos a presentar deberán responder a las siguientes características.-

2.1.7.1.- Escalas métricas: (mínimas)

Planta de cada cuerpo del edificio. Escala 1:100
Secciones longitud, transversal y fachada. Escala 1:50 o 1:100
Plano de estructura. Escala 1:100

2.1.7.2.- Contenido:

Planta general, dos cortes, fachada, planta de estructura, planilla de cálculo y planilla de iluminación y ventilación, planilla de locales. Los planos deberán indicar el destino de cada local y todas sus dimensiones de locales, terreno, patios muros, altura de techos, cielorrasos. También se señalarán cotas de nivel referidas a la acera.-

2.1.7.3.- Carátula:

Los planos generales deben tener en su externo inferior derecho, un espacio destinado a la carátula tipo que establezca la Dirección de Obras Privadas. El tamaño, forma y plegado es la indicada en el esquema que se adjunta.-

2.1.7.4.- Colores:

Rojo: a construir.
Amarillo: a demoler.
Negro: construido existente.
Sepia: construcción en madera.
Azul: construcción en hierro.
Gris: construcción en hormigón.

2.1.7.5.- Fundaciones:
Determinación de las bases, complementadas con cotas de nivel con respecto al terreno natural.-
Ubicación perfecta de los ejes divisorios entre predios y de la línea municipal de edificación.-

LOCAL		MEDIDAS LINEALES	ÁREA (m²)	ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN		
N°	Destino	a x b		Coef. x.x	Área requer	Área proyec	Coef.x.	Área requer.	Área proyec

2.1.8.- Aprobación de Documentos:
El legajo completo será presentado a la Dirección de Edificaciones Privadas de la Municipalidad, para su aprobación y la liquidación de los derechos respectivos.

2.1.9.- Plazos para el estudio y aprobación de los documentos:
Se establecen los siguientes plazos máximos para la aprobación de la documentación presentada, cuando esta satisfaga las exigencias de este Código.

a) Cinco días hábiles para las obras de hasta 500 m².-
b) Diez días hábiles para las obras de más superficie.-
c) Cuando sea necesaria la intervención de otras Direcciones para la aprobación de la documentación, un plazo mayor de los indicados.-
d) La iniciación del trámite habilita al interesado, previa notificación del terreno, instalación del obrador y demolición, si la hubiere, antes del pago de los derechos.-
e) Los plazos estipulados se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación que se efectúe al interesado por problemas de documentación, hasta la comparencia del mismo.-

2.1.10.- Permiso provisional:
Vencidos los plazos fijados en 2.1.9., sin que se hubiera acordado la aprobación correspondiente, se puede solicitar un permiso provisorio que autorizará llevar a cabo las partes del proyecto en condición de ser aprobados de acuerdo con las disposiciones vigentes, excluyendo las partes subordinadas o resolución particular.-

2.1.11.- Pago de impuestos:
Los derechos de construcción son a cargo del propietario una vez liquidado el mismo, debe abonarlos en la oficina de la Municipalidad en el momento de ingresar el legajo técnico de la obra.

2.1.12.- Iniciación de la obra:
Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse entregado la documentación aprobada correspondiente al propietario, salvo los casos en que hubiere sido otorgado un permiso provisorio.-

2.1.13.- Desistimiento de la obra:
El propietario, durante el transcurso del permiso, tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente respectivo, que desiste del propósito de efectuar la obra proyectada.-

En ningún caso el desistimiento de obra dará motivo a la devolución de los derechos abonados.-

2.1.14.- Caducidad de permiso:
El permiso de construcción se considerará caduco cuando las obras no hubieran comenzado dentro del plazo de un año, a contar desde la fecha en que fuera concedido por la Dirección de edificaciones Privadas.-

2.1.15.- Obras paralizadas:
Si se comprueba que una obra ha permanecido por un año, se dejará constancia del estado en que se encuentra y se declarará paralizada después de verificar que lo edificado conforma las disposiciones en vigencia y no comprometen la higiene y seguridad pública.-
Se notificará de ello al propietario y al profesional y demás intervinientes, los que quedan librados de responsabilidad frente a la Municipalidad.-
La Municipalidad se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre propietario y profesional.-

2.1.16.- Recaudación de trámites de un expte. de obra archivado en los siguientes lapsos:
-Caso de desistimiento antes de la concreción del permiso: 1 año.-
-Caso de permiso que han vencido: dos años.-
-Casos de una obra declarada paralizada: dos años.-

2.1.17.- Archivo de los expedientes:
Finalizada la obra, otorgado el permiso final de habilitación y cumplidas las formalidades referentes a la valuación de la propiedad el expediente será archivado en la Dirección de Edificaciones Privadas.-

2.1.18.- Certificado de Escribanos:
Los certificados que los señores escribanos gestionan ante la Municipalidad, deberán ser informados por el Director de Edificaciones Privadas, mediante inspección a la finca, que comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos más recientes existentes en el Archivo. Si no hubiera coincidencia entre plano y edificio, se expedirá un certificado con las observaciones del caso y la Municipalidad intimará al propietario lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Reglamento. Asimismo, informará sobre las concesiones de carácter precario que pudieran haberse otorgado y todas aquellas restricciones que pudieran haberse establecido al dominio completo de la finca.-

2.1.19.- Obras de ejecución por etapas:
La Dirección de Edificaciones Privadas, podrá autorizar en un solo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programo de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse.-

2.2.- De la ejecución y contralor de las obras

2.2.1.- Las disposiciones obtenidas en “De la inspección de obras” tienden a aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra de acuerdo con las prescripciones en vigencia.-

2.2.2.- Atribuciones de la Dirección de Edificaciones Privadas:
El personal designado por la Dirección de Edif. Privadas hará las inspecciones en la forma que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el Expte. Municipal y a las normas constructivas que sean de garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no

comprobación de las fallas por la Dirección de Edificaciones Privadas no atenúa ni elimina las responsabilidades,.

2.2.3.- Inspección Final:

2.2.3.1.- Obras totalmente concluidas:

Dentro de los veinte (20) días terminada la construcción del edificio, cualquier refacción que exija presentación de planos, deberá solicitar a la Dirección de Edific. Privadas la inspección final de la obra, lo que se efectuará mediante constancia del cumplimiento de las Leyes 2429 y 4114 del Formulario 25 de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe y planos conforme a obra.-

2.2.3.2.- Obras no concluidas:

Toda obra no concluida, suspendida o no en la ejecución, podrá ser motivo de un certificado de inspección de obras inconclusas, que la dirección de Edif. Probadas otorgará con idénticos requisitos a los detallados en 2.2.3.1.-

2.2.4.- Responsabilidad de Conductor de Obra:

Todo conductor de obra que permita la habilitación de cualquier construcción nueva o ampliación o parte de ellas, que exija planos, sin haberse efectuado la inspección correspondiente, incurrirá en infracción y será posible de multa o suspensión de la firma.-

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

El constructor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones aceptadas durante la ejecución de la misma.-

2.2.5.- Inspección de obras y paralización de las mismas:

Los inspectores municipales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión. De negarla la entrada, el inspector 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 una inspección y de aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública.-

2.2.6.- Presencia del profesional en la obra:

Cada vez que el inspector municipal lo considere necesario, podrá citar en la obra al profesional, mediante notificación en forma con una anticipación no menor de tres (3) días hábiles y determinación de la hora. Para el cumplimiento de la citación habrá una tolerancia de ½ (media) hora.-

En caso de fuerza mayor, podrá pedirse cambio de fecha con una anticipación mínima de cuarenta y ocho (48) horas.-

2.2.7.- Conforme de Inspección final:

Si una vez solicitada la Inspección final se comprueba que la obra ha sido ejecutada de acuerdo con los documentos aprobados y a las disposiciones en vigencia, pudiendo faltar la pintura interior y/o los revestimientos, se extenderá el certificado de inspección final.-

Si la obra mereciera observaciones, se intimará lo que corresponde.-

2.2.8.- De las obras clandestinas:

Se considerarán clandestinas, las obras realizadas o habitadas sin que se hallan cumplido los trámites correspondientes ante la Municipalidad.-

La Dirección de Edific. Privadas notificará al propietario del inmueble que en el plazo de quince (15) días presente la Documentación de planos conforme a obra, firmada por un profesional de la categoría correspondiente a la importancia y características de ésta.-

Si el propietario no cumpliera esta disposición la Dirección de Obras procederá a aplicar las multas pertinentes.-

Si las obras clandestinas resultaran realizadas de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Loteos, Edificación y de Seguridad, el propietario deberá abonar los derechos de construcción correspondientes; los que serán liquidados de acuerdo al arancel en vigencia en el momento de realizarse el aforo, más una multa cuyo monto será fijado por la Ordenanza Impositiva en vigencia.-

Si las obras clandestinas resultaran realizadas en contravención a las normas antedichas, la Dirección de Edificaciones Privadas mandará demoler la construcción correspondiente, si la discrepancia fuese total. En caso de que fuese posible efectuar obras de reforma que pusieran al edificio en condiciones reglamentarias, el propietario podrá solicitar el permiso para realizarlas, debiendo abonar los derechos y la multa cuyo monto fije la Ordenanza Impositiva vigente.-

2.2.9.- Documentación en obra:

En las obras deben guardarse en buen estado, las copias aprobadas de todos los planos presentados en la Dirección de Edificaciones Privadas.-

Cuando se trata de refacciones cuyo permiso no requiera presentación de plano, deberá tenerse en la obra el recibo de pago de los derechos.-

2.2.10.- Inspecciones parciales:

Durante la ejecución de la obra, el conductor técnico de la misma podrá solicitar a la Dirección de Edificaciones Privadas las siguientes inspecciones. En caso de que la Dirección de Obras Privadas no realizara la inspección solicitada en la fecha fijada, el conductor de la obra podrá ordenar la prosecución de los trabajos.-

a)- Inspección línea oficial.-

b)- Inspección de cimientos una vez que hubieran excavado las zanjas o pozos.-

c)- Inspección de H° A°, antes de hormigonearse las losas, vigas, columnas o cualquier otra estructura de H° A° (hormigón armado).-

d)- Inspección de estructuras metálicas.-

e)- Inspección cuando se construya el techo.-

2.2.11.- Vicios ocultos:

Cuando la Dirección de Edificaciones Privadas tenga la presunción fundada de la existencia de vicios ocultos de obras, puede exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.-

2.2.12.- Casos de siniestros:

En casos en siniestros en construcción existente o en obras en construcción, la Dirección de Edificaciones Privadas podrá intervenir, ordenando las obras necesarias para evitar los peligros. En este caso, cuando el propietario o el conductor no realicen inmediatamente los trabajos, la Administración Municipal podrá realizarlos por cuenta de aquellos y aplicar las sanciones que correspondan.-

2.2.13.- Demolición de obras en contravención:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá mandar a demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al conductor técnico o al propietario, acordando a plazo de treinta (30) días para la demolición, vencido el cual y, de no habérsele dado cumplimento, se procederá a demoler con los elementos de la Administración Municipal y por cuenta del infractor.-

2.3.- Infracciones y penalidades

2.3.1.- Generalidades:

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o de la corrección de las irregularidades que la motivaron. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.-

2.3.2.- Aplicación de penalidades:

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán de acuerdo al siguiente criterio:

a) Apercibimiento.
b) Multa variable entre 0,1 y 1% del valor de la obra, sin perjuicio de los accesorios que corresponden a cada uno de ellos.
c) Suspención en el uso de la firma por términos variables comprendidos entre 3 meses y 10 años.
d) Eliminación definitiva del registro de firmas.

2.3.2.1.- Aplicación del apercibimiento:

Se aplicará apercibimiento por:

a) No tener en obra los documentos aprobados.
b) No colocar el letrero de obra.
c) No concurrirá una citación en obra.
d) Solicitar inspección de trabajos no realizados.

2.3.2.2.- Aplicación de multa:

Se aplicará multa por:

a) Ejecutar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones conforme a las disposiciones de este Reglamento, pero sin el permiso correspondiente.
b) Efectuar en obras autorizadas o no, trabajos en contravención al Reglamento de Edificación, en modo especial las que se refieren al retiro de línea, zona jardín, zona afectada, altura mínima sin perjuicio de su demolición si se considera necesaria por razones de urbanismo o seguridad pública.
c) Iniciar obras sin permiso.
d) Impedir acceso a la finca a los inspectores en funciones.
e) No cumplir la intimación de reparar cercos o veredas.
f) No colocar valla o si ésta existiera y no se ajustara a las disposiciones reglamentarias y por no dejar transitable la parte libre de vereda.
g) No colocar letrero luego del primer apercibimiento y si existiera y no se ajustara a lo prescrito (se entiende letrero de obra no de propaganda).

La multa se aplicará como sanción por cada infracción; si la infracción no se corrigiera se aplicará suspención en el uso de la firma del profesional actuante.

Si la multa no se hace efectiva no se podrá iniciar o presentar planos de nuevas obras, hasta tanto no se abone.

2.3.2.3.- Aplicación de suspención en el uso de la firma:

Se aplicará suspensión en el uso de la firma:

a) Por cada cinco multas aplicadas en el término de un año y consideradas en conjunto.
b) Por no acatar una Orden escrita de paralización de trabajos.
c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten la seguridad e higiene.
d) Por considerar en los planos datos falsos.
e) Por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento.
f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción.
g) Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento.
h) Cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de las responsabilidad legal que pudiera sobrevenir.
i) Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervienen en la obra.

2.3.3.- Significado de la suspención de la firma:

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

2.3.4.- Eliminación definitiva del registro de firmas:

La Secretaría de Obras Públicas elevará las actuaciones a la Comisión del Reglamento de Edificación para eliminar definitivamente los registros de profesionales, constructores e instaladores a todo aquel que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firmas, o en cuya intervención se hubiera constatado mala fe o faltas graves.-

La comisión del Reglamento de Edificación dará cuenta al Consejo de Ingenieros cuando se resuelva la eliminación de un profesional, técnico constructor o maestro mayor de obras, del registro de firmas.-

2.4.- De los profesionales, constructores y empresas

2.4.1.- Obligaciones generales de los profesionales, propietarios, constructores e instaladores:

Los profesionales (arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obras, técnicos y constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Consejo de Ingenieros e inscribirse, registrando su firma, en los libros municipales establecidos al efecto. 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 Consejo de Ingenieros de la Provincia.-

Los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.-

Compete asimismo a los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de esta Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados capacidad legar para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo en los expedientes de permiso.-

2.4.2.- De la habilitación profesional:.

El profesional habilitado solo puede invocar carácter de Proyectista cuando ha preparado el conjunto de elementos (planos, memorias, descripciones, etc.) que definan con precisión el carácter y finalidad de las obras y permitan ejecutarlas bajo la dirección de un profesional habilitado.-

Para el cumplimiento del Art. 8° del Decreto del Reglamento de la Ley 4114 “Ing. Ramón Araya”, el proyectista deberá presentar al Consejo de Ingenieros un legajo conteniendo copias de: los planos generales con ubicación, plantas, cortes, fachadas, detalles de estructuras resistentes y planillas de cálculos, los planos con la distribución de obras sanitarias, electricidad, carpintería, herrería y planilla de edificaciones, y además pliegos de especificaciones generales, particulares y de detalles.-

El profesional habilitado actúa en el carácter de Conductor Técnico cuando habilita a una Empresa Constructora para ejercer la industria de la construcción de Edificios y/o de sus obras complementarias y conduce técnicamente la obra interviniendo personalmente.-

Por extensión del concepto, el profesional actuará cono conductor técnico cuando la ejecución de la obra se realiza por el sistema llamado de administración, cuyo caso el propietario asuma el carácter de Empresario.-

El profesionales habilitado es constructor de una obra cuando, además de ser empresario en la ejecución de la misma tomando a su cargo el riesgo económico de la construcción, asume la función de Conductor Técnico con todas las obligaciones y responsabilidades señaladas en el artículo anterior y las que le son propias por el carácter de empresario.-

El profesional habilitado actúa en el carácter de Director de Obra cundo interviene además del proyectista y del conductor técnico (o constructor) en representación del propietario para asegurar a éste que la obra se ejecutará según la perfecta interpretación de los planos y especificaciones del proyecto.-

2.4.3.- Incumbencia de los títulos de técnicos constructor o Maestro Mayor de Obra:

1) Como proyectista o director de obras de edificación común de una o dos plantas, además del subsuelo y dependencias de azotea, siempre que no requiera estructuras especiales o sistemas estéticamente indeterminados.-
2) Como sobrestantes, en cualquier clase de obras, como conductor de obras o constructor, sin dirección superior, en la construcción de edificios de una o dos plantas con subsuelo y dependencias de azotea, y en general, en construcciones civiles de segunda categoría, y bajo dirección y después de alguna práctica, en la construcción de edificios de mayor importancia.-
3) Como colaborador del técnico Superior en los estudios y proyectos de cualquier clase de obra de ingeniería y arquitectura.-

2.4.4.- Empresas y representantes técnicos:

Una empresa de edificación de estructuras o de instalaciones para ejecutar obras correspondientes a constructores o instaladores deberá tener un representante técnico inscripto en el registro Municipal.-

La documentación debe llevar la firma conjunta de la empresa y del representante técnico.

2.4.5.- Cambio de profesionales y empresas:

El propietario puede cambiar los profesionales, constructores e instaladores propuestos. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. Se aceptará el reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna, y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazante.-

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene el Municipio.-

2.4.6.- Retiro de profesionales y empresas:

La Municipalidad reconoce a los profesionales el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.-

Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta que el Municipio acepte al reemplazante propuesto.-

2.4.7.- Responsabilidades:

El profesional autor de los planos y/o de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos o en los cálculos. Cuando haya varios profesionales que intervengan en una obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.-

El constructor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.-

2.4.8.- Registro de firmas:

Los profesionales, constructores e instaladores deberán registrar su título, firma y domicilio legal en libros especiales que llevará la Dirección de Obras Privadas, determinando las actividades de proyectistas, conductores, calculistas, constructores e instaladores. El domicilio legal registrado deberá estar situado dentro del radio de la ciudad de San Jorge y cualquier cambio deberá ser comunicado a la Dirección de Obras Privadas.-

2.4.9.- Letreros al frente de las obras:

Al frente de toda obra, es obligatoria la colocación de un letrero en que deberá inscribirse, con caracteres bien visibles: el nombre, título, matrícula y domicilio de los profesionales y constructor, con sus respectivos conductores técnicos, que intervengan con su firma en el expediente municipal, como asimismo el número de permiso de obra que le corresponda.-

Es imprescindible determinar en el tablero quién es el autor del "proyecto", quién ejerce la conducción y quienes realizan los "Cálculos" y la "Ejecución" de la Obra.-

Es optativo inscribir en el letrero la denominación de la obra y el nombre del propietario. También es optativo incluir la nómina de subcontratistas, quienes deberán ser inscriptos con caracteres menos visibles y en zona aparte. Esta reglamentación se complementa con lo determinado en el decreto del Concejo de Ingenieros de fecha 14 de mayo de 1938.-

2.5.- De las reclamaciones

2.5.1.- Comisión Asesora para las reclamaciones:

a) Se formará una Comisión Asesora para Reclamaciones, nombrada por el Intendente Municipal, constituida por dos profesionales inscriptos en el Consejo de Ingenieros y un abogado (representantes de la Secretaría de Obras Públicas y de la Asesoría Letrada de la Municipalidad) que no hayan intervenido en la sanción a tratarse. Los casos de eliminación del registro de firmas deben ser resueltos por la Comisión del Reglamento de Edificación.-
b) La Comisión Asesora podrá citar y oír a las partes interesadas y cualquiera de éstas podrá comparecer en persona o por apoderado.-
   Esta Comisión llevará constancia escrita de sus actuaciones y un archivo de sus estudios.-

2.5.2.- Plazo para interponer reclamaciones:

De las resoluciones adoptadas por la Secretaría de Obras y Públicas, sobre aplicación de suspención en el uso de la firma por dos años o más, los interesados podrán recurrir ante el Intendente Municipal exponiendo sus derechos, dentro de los 10 (diez) días de notificación de dichas resoluciones y el Sr. Intendente resolverá dentro de los 30 (treinta) días, previo dictamen de la Comisión Asesora para las Reclamaciones ampliada con un miembro representante del consejo de Ingenieros.-

CAPÍTULO III:

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

3.1.- De la línea, nivel y ochavas

3.1.1.- Línea de Edificación Municipal:

Toda nueva construcción en la vía pública deberá seguir la línea oficial de Edificación.

El Municipio podrá, cuando lo crea conveniente, permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea municipal, siempre que se observen las mismas restricciones establecidas para las construcciones sobre Línea Municipal.-

Las partes de las paredes divisorias existentes de los vecinos que queden aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.-

3.1.2.- Línea de Edificación para sótanos:

Se permitirá construir sótanos dentro del predio siempre que no rebase la Línea Municipal.-

En las esquinas se permitirá la utilización del triángulo comprendido entre la prolongación de las dos líneas municipales y la línea municipal de ochava.-

3.1.3- Nivel:

La nivelación en el predio se realizará de modo que asegure su desagüe a la vía pública.-

La Dirección de Edificaciones Privadas extenderá el certificado con la cota que le corresponde al predio.-

3.1.4.- Ochavas:

Fíjase como línea de edificación, en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales.-

3.1.4.1.- Dimensiones:

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman con la intersección de las líneas municipales:

a) Entre 70° y 100° ---------- 5mts.
b) Menos de 70° ---------- Lo fijará la Dirección de Edificaciones Privadas.
c) En urbanizaciones especiales: las ochavas comprendidas en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad, se ajustará a la traza aprobada y fijada por dicha urbanización.-
d) Construcciones con diseños especiales, si la ochava fuera curva o poligonal, no podrá exceder los límites de las líneas oficiales y tendrán que ser sometidas a la Dirección de Edificaciones Privadas para se aprobación.-

3.1.4.2.- Reforma y ampliación de edificios existentes fuera de la ochava:

Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o cercos que se hallen fuera de la ochava.-

En edificios existentes que sobresalgan más de 0,30 m. de la ochava reglamentaria, la Dirección de Obras Privadas podrá autorizar obras de reparación fundadas en razones estéticas o de higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con cercos de más de 2,00 m. de ancho.-

3.1.4.3.- Ochava que comprende más de un predio:

Cuando un eje divisorio entre predios intercepte una línea de ochava, la traza deberá respetarse con cada predio.-

Los edificios que se construyan simultáneamente con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre que se inscribirá en los títulos de propiedad.

3.1.4.4.- Ochavas en los casos de intersección de ángulos de calles y pasajes no transitables:

En los casos de intersección de calles y pasajes no transitables por vehículos se eliminará la obligación de respetar y materializar la ochava.-

3.1.4.5.- Ochavas en caso de edificios en altura:

En los pisos altos y a partir de los 2,50 m. medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar fuera de la línea de ochava hasta la prolongación de las dos líneas municipales. Las salientes se regirán por el Art. N° 3.4.- Se permitirá emplazar en la acera una columna de apoyo de un diámetro mínimo de 0,30 y máximo de 0,70 m., que no tenga ángulos salientes agudos.-

Entre columna y ochava quedará una distancia de 2,00 m. como mínimo.-

La arista exterior de la columna se apartará por lo menos 1,00 m. de la arista exterior del cordón del pavimento.-

El centro de gravedad de la columna estará en la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.-

Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales, según lo establecido en las normas D.N.I. N° 1095.-

3.1.4.6.- No se permitirán sobreelevaciones, escalones, salientes de ningún tipo en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de la ochava con la de las calles concurrentes.-

3.1.5.- De los casos especiales de Línea de Edificación:
3.1.5.1.- Retiro de la línea de edificación en los casos de construcciones prefabricadas:

Todas las construcciones con sistema prefabricado autorizados por esta Municipalidad deberán ubicarse retiradas de la línea de municipal en caso de esquinas.-

El retiro mínimo será de 3,00 m. y el espacio resultante será destinado exclusivamente a “espacio verde de uso privado”.-

La línea municipal se materializará según lo establecen las normas vigentes p/ verjas y las terminaciones de fachadas se ejecutarán según lo establece en construcciones prefabricadas.-

3.1.5.2.- Retiro de la línea de edificación en los casos de usos especiales: Talleres, depósitos, industrias, etc.-

En los distritos residenciales, todos los edificios destinados a depósitos, talleres o industrias inocuas autorizadas según reglamento de zonificación deberán proceder al retiro de la línea de edificación 3,00 m. como mínimo hacia adentro de la línea municipal.-

El espacio resultante será destinado exclusivamente para “espacio verde de uso privado”.-

La línea municipal se materializará: en el caso de lotes de esquina, se permitirá que el retiro se produzca sobre uno de los costados del lote.-

La construcción podrá llegar hasta la línea de municipal cuando la zona ubicada sobre el frente de la edificación se destine a usos distintos de los de taller, depósitos o industrias, como: salón de exposición, ventas, locales para escritorios y oficinas, debiéndose separarse perfectamente ambos usos mediante tabiques fijos, los que deberán representarse claramente en los planos respectivos.-

3.2.- Cercas y veredas

3.2.1. Obligación de construir y conservar cercas y veredas:

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública, en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir, conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la línea municipal y la vereda de acuerdo con este reglamento.-

El dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construir la cerca, a condición de mantener frente a su predio, un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por la Municipalidad.-

3.2.2.- Plazos de ejecución:

La construcción, reconstrucción y reparación de cercos y veredas, deberá ejecutarse dentro de los plazos que la Municipalidad determine, en caso de incumplimiento, los trabajos se harán por la administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicarle penalidades del caso.-

3.2.3.- Casos de demolición de edificios:

Concluidos los trabajos de demolición, se permitirá la colocación de un cerco y vereda provisional siempre que exista un expediente de edificación en trámite. De lo contrario deberán ejecutarse los cercos y aceras definitivas antes de los sesenta días de acabada la demolición.-

3.2.4.- Cercas y tapiales al frente:

Características generales:

El Departamento Ejecutivo Municipal, por intermedio de la Dirección de Edificaciones Privadas, determinará para las distintas zonas o barrios de la ciudad, los distintos tipos de cercas a ejecutar, de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) TAPIAS: serán de 2,00 m. de altura total y se ejecutarán en:
    1) Albañilería de ladrillo visto con junta tomada o terminación de revoque. Espesor variable entre 15 y 30 cm.-
    2) Hormigón simple armado.-

b) ALAMBRADOS: Altura más de 1,40 con postes ubicados a una distancia no mayor de 5,00 m. Se ejecutarán con alambre liso, 4 hilos o tejido de alambre.-
c) VERJAS: Tendrán una altura de 0,70 m. de máximo y se construirán de albañilería de ladrillos visto, revocados, de caño rústico trabajado, de madera o alambre artístico.-

Asimismo las cercas pueden realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Dirección de Edificaciones Privadas.-

Si se construye la cerca exclusivamente en albañilería con espesor inferior a 0,20 m. deberán realizarse pilares de 30 x 30 cm. a no más de 3,00 m. de distancia.-

3.2.5.- Cercas en predios edificados con jardines al frente:

Se construirán verjas, de cualquier material y forma de ejecución. Tendrá un zócalo de mampostería u hormigón de no menos de 0,30 cm. y espesor de 0,15 cm.-

En casos de campos de deportes la cerca tendrá una altura no menor de 1,40 m.

En predios que en su interior contengan construcción o depósito de materiales con aspecto antiestético, la Dirección de Obras Privadas puede ordenar la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón con una altura mínima de 2 m.-

3.2.6.- Cercas al frente:

En predios baldíos: Serán ejecutados tapias con una altura no menor de 2 m.

En calles no pavimentadas: Se ejecutarán en alambrado, optando también por la tapia, si así lo requiere el propietario.-

En todos los casos la cerca se ejecutará siguiendo la Línea Municipal o la línea de ochava que corresponda.-

3.2.7.- Veredas:

En todo el Municipio es obligatoria la construcción de veredas.-

3.2.7.1.- Material de las veredas:

a) En calles pavimentadas las veredas se construirán con baldosas o mosaicos antideslizantes y durables, se asentarán con mezcla sobre contrapiso de 8 cm. de espesor como mínimo y 10,00 m. de longitud de la acera se realizará una junta de dilatación de 2 cm. de espesor tomada con mastic asfáltico. Esta junta existirá indefectiblemente entre dos aceras contiguas de predios linderos en coincidencia con el eje divisorio.-
b) En calles no pavimentadas: pueden ser, como las de calles pavimentadas. Las veredas se realizarán de ladrillos comunes con juntas tomadas con mezcla de cemento o de hormigón pobre, en un espesor no menor de 0,10 m. y con superficie rugosa antideslizante.-

3.2.7.2.- Excepciones:

En los casos en que se encare la construcción de núcleos de viviendas con magnitud tal que puedan considerarse como unidades urbanísticas podrán adoptarse cualquier tipo de veredas, previa aprobación de la Dirección de Edificaciones Privadas, respetando características antideslizantes y de durabilidad. La Municipalidad podrá autorizar la construcción de pavimentos de material plástico, sintéticos, caucho y otras formas y colores y dimensiones diferentes, en caso de edificios especiales.-

3.2.7.3.- Ancho de veredas de calles pavimentadas:

a) Veredas con espacios verdes: Todas las veredas que tengan un ancho de 3,50 m. excluido el cordón de hormigón del pavimento, con la excepción establecida en el punto excepciones. Se ejecutarán con las siguientes características: deberán construirse con un ancho de 2,40 m. dejando el resto para franja verde, la que deberá estar al mismo nivel que la de mosaicos y cubierta de césped y/o decoraciones florales y cuyo conservación e higiene corresponde al frentista.-
En las esquinas y hasta la perpendicular a los vértices de la ochava (según gráfico) la vereda será totalmente de mosaicos.-

Coincidentemente con la entrada al predio, la vereda de mosaicos llegará al cordón de la calzada con un ancho de 1,00 m.; cuando la entrada sea de vehículos, el ancho del solado en la parte correspondiente a franja verde igual al ancho de la entrada.-

b) Veredas con solados completos: Cuando el ancho de la acera tenga menos de 3,50 m. excluido el cordón pavimento deberá construirse solado completo. En caso de edificios públicos, o de uso público, consorcios, clubes, etc., podrán por a) o por b) indistintamente.-

3.2.7.4.- Ancho de la aceras en calles no pavimentadas: Tendrán un ancho de 1m.

3.2.7.5.- Pendientes de las aceras: Aceras de baldosas: 2%.-
Aceras de ladrillos: 3%.-

3.2.7.6.- Niveles de las aceras: En calles pavimentadas, a nivel de cordón de pav., salvo que la Municipalidad determine otro.-

En calles no pavimentadas el nivel será previsto por la Municipalidad.-

No se permitirá la construcción de escalones laterales, ni salientes a la acera.-

Cuando hubiere diferencias de nivel entre una vereda y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados con una pendiente máxima del 14%, y en ningún caso por medio de un escalón.-

3.2.7.7.- Veredas arboladas:

3.2.7.7.1.- Forma y construcción del plantero:

En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadrado no mayor de 1,20 x 1,20 cuyos bordes se protegerán con un cordón de ladrillos comunes puestos en punta y revocados con mezcla. Este cordón no rebosará el nivel de la vereda.-

3.2.7.7.2.- Prohibición de eliminar árboles en la vía pública:

Queda prohibida la extracción de árboles de la vía pública o cualquier otra acción que redunde en perjuicio de los mismos.-

3.2.7.7.3.- Únicas causales de extracción:.

Sólo se podrá extraer árboles de la vía pública y con expresa autorización de la autoridad municipal competente en caso de probada enfermedad del árbol o de obstaculización para la entrada de vehículos en garajes o cocheras. En ambos casos deberá procederse a la reposición del árbol.-

En el caso de accesos de automotores el árbol deberá ser plantado en el lugar más próximo posible a la ubicación primitiva y siempre dentro del ancho correspondiente al predio en cuestión.-

3.2.7.8.- Veredas frente a entrada de vehículos:

El solado que sirve de entrada de vehículos cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho total de la acera y la amplitud de esa entrada.-

a) Vehículos livianos: se ejecutará con materiales igual al resto de la acera.-
b) Vehículos de carga: hormigón o material asfáltico.-

El cordón de la calzada será igual al ancho de la entrada y con una elevación de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle.-

Para modificar la altura del cordón es requisito indispensable poseer una autorización previa del Departamento de Obras Privadas.-

3.2.7.9.- Veredas deterioradas por trabajos públicos:

Las aceras destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad o empresas de servicios públicos autorizados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante, a excepción de los casos de destrucción por pavimentación.-

Si la destrucción es parcial, la reconstrucción se hará con materiales iguales a los existentes y si fuera total, se efectuará según las normas del presente reglamento.-

ORDENANZA N° 1487

VISTO:

La Ordenanza N° 1382, de fecha 24 de abril de 2003; y

CONSIDERANDO:

Que, la misma regulariza las veredas en cuanto a su nivel respecto del cordón del pavimento, pero no se menciona el espacio verde que deberá dejarse en el caso en que lo decida hacer el propietario; y

Que, por tal motivo se hace necesario reglamentar el espacio verde que se deberá mantener de acuerdo a la vereda en cuestión, para fomentar la colocación de césped o flores, teniendo en cuenta la estética y el cuidado del medio ambiente.

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de San Jorge, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y su Propio Reglamento Interno, emite la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1°): Incorpórese al Artículo 2° de la Ordenanza N° 1382, el Inciso **2-1,** el que quedará redactado de la siguiente manera:

2-1: "Reglaméntese el espacio verde a mantenerse en las veredas de nuestra ciudad de acuerdo a lo siguiente:

a) En calles de único sentido de circulación no menos de 0,70mts. y no más de 1,40mts., tomados desde el cordón.

b) En calles de doble sentido de circulación no menos de 1mts. y no más de 2mts., tomados desde el cordón".

Art. 2°): Promúlguese, Comuníquese, Publíquese, Dése Copia al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Jorge, Ciudad Sanmartiniana, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los dos días del mes de setiembre de 2004.-

Sr. Pablo Arduino
Secretario del H.C.M.

Sra. Cristina Berra
Presidente del H.C.M.

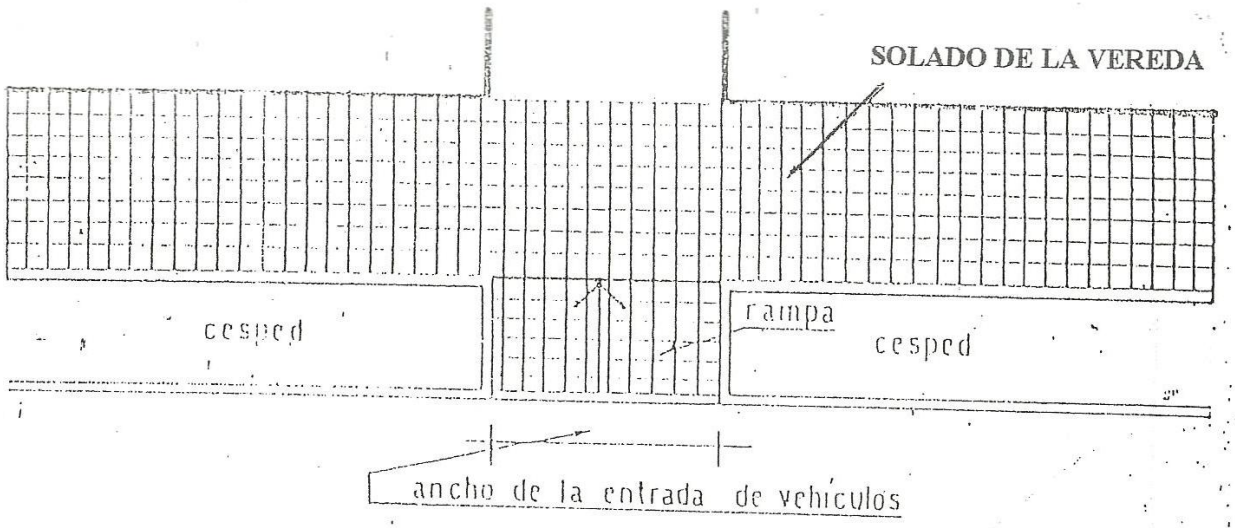


GRAFICO 4

PENDIENTE DE LAS VEREDAS

GRAFICO 5

NIVELES DE LAS VEREDAS

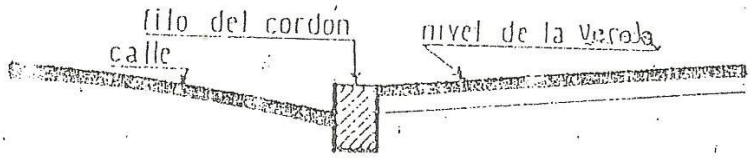


GRAFICO 6

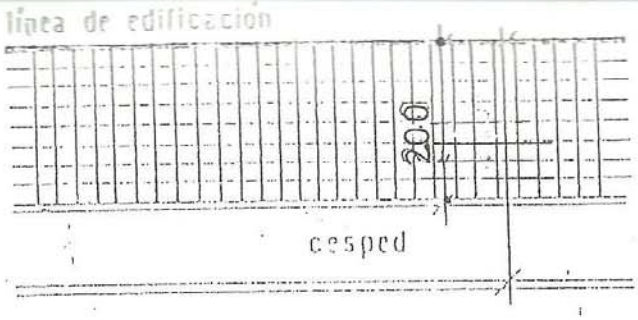


GRAFICO 1

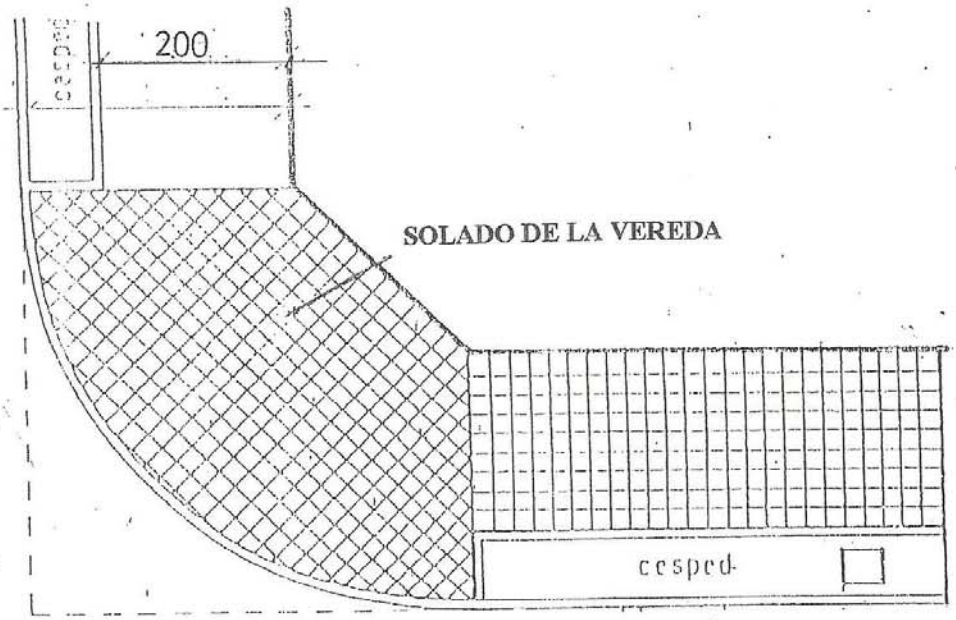


GRAFICO 2

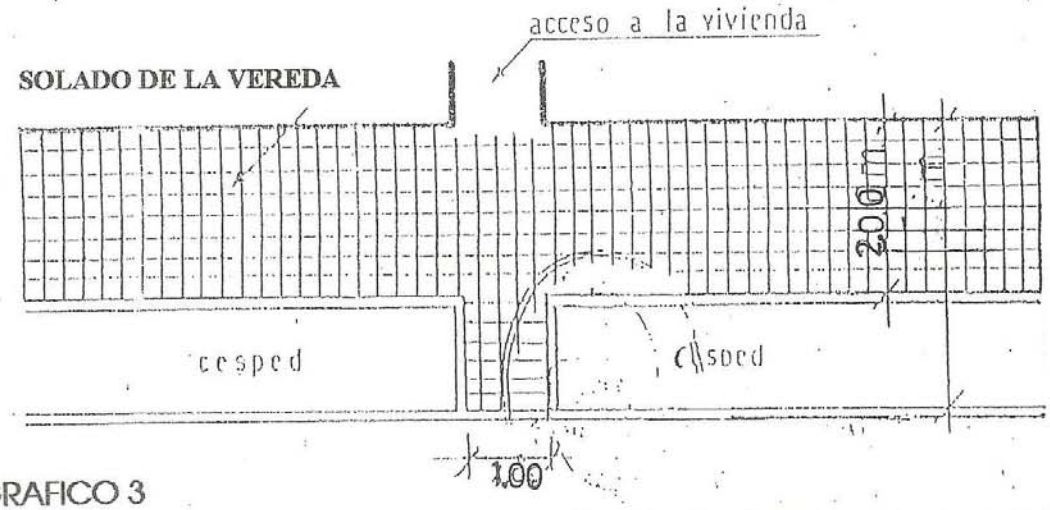


GRAFICO 3

RESOLUCIÓN IM/13663

VISTO:

La sugerencia de varios vecinos de la zona centro, comprendida entre los cuatro bulevares, de ejecutar las veredas dejando un sector con espacio verde.

CONSIDERANDO:

Que existen algunos casos de veredas construidas de la forma propuesta

Que analizando la sugerencia le conferiría otro aspecto estético a dicha zona,

Que es necesario ordenar y unificar criterios para compatibilizar con la realidad existente a la fecha,

Por todo ello, el Intendente Municipal de San Jorge, en uso de las atribuciones que le son propias,

RESUELVE

Art.1º) Elevar al Honorable Consejo Municipal, para su estudio y aprobación, el siguiente proyecto de

ORDENANZA

"Art.1º) Modifíquese el Art. 3.2.7.3. de la ordenanza 629/88 Reglamento de Edificación – Redactándose de la siguiente forma:

a) Veredas con espacio verde.

Las veredas deberán construirse con un ancho de 2 metros como mínimo, dejando el resto con espacio verde, que deberá estar al mismo nivel que los mosaicos y cubierta de césped y/o decoraciones florales y cuya conservación e higiene corresponde al frentista. (Gráfico 1)

En las esquinas y hasta la perpendicular a los vértices de la ochava, la vereda será totalmente de mosaicos. (Gráfico 2)

En las entradas a predios, la vereda de mosaicos llegará al cordón con un ancho mínimo de 1 metro; cuando la entrada sea de vehículos, el ancho del solado será igual al ancho de la entrada (garaje, cochera, etc.) (Gráficos 3 y 4)

b) Veredas con solado completo

- Veredas frente a Plaza San Martín.
- Veredas frente a Edificios Públicos o de uso Público.

Art.2º) De Forma."

Art.2º) Comuníquese, Publíquese, Dése copia del Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Intendencia Municipal de San Jorge, Departamento San Martín. Provincia de Santa Fe, a los diecisiete días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

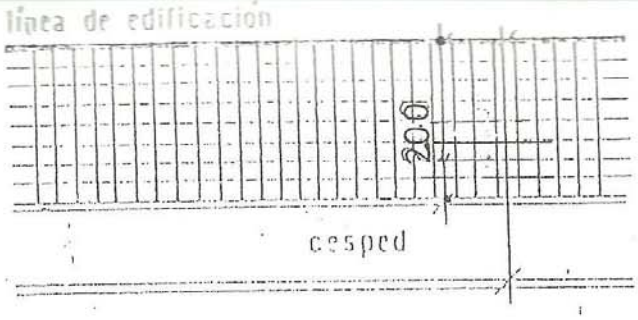


GRAFICO 1

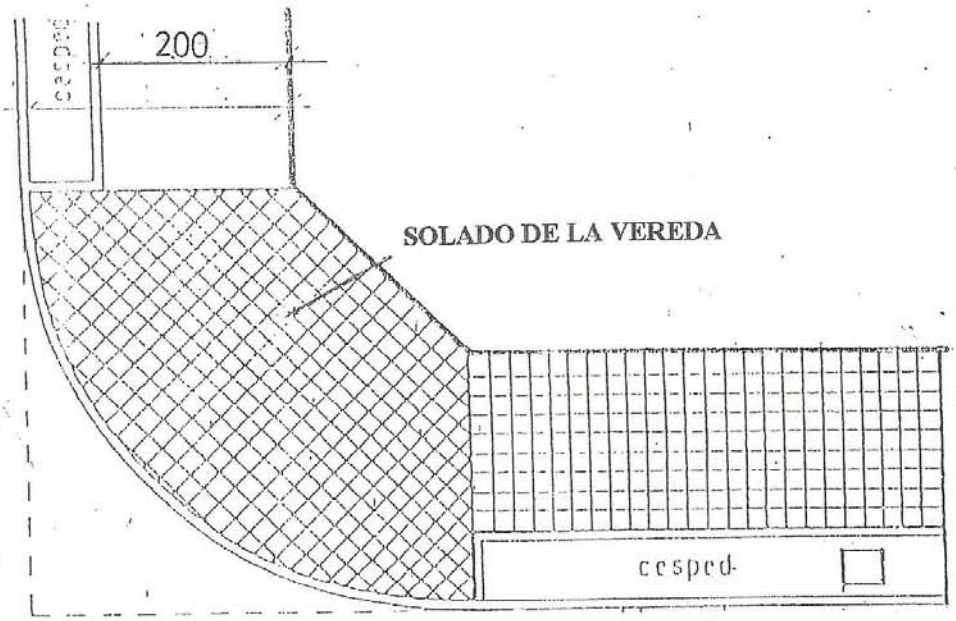


GRAFICO 2

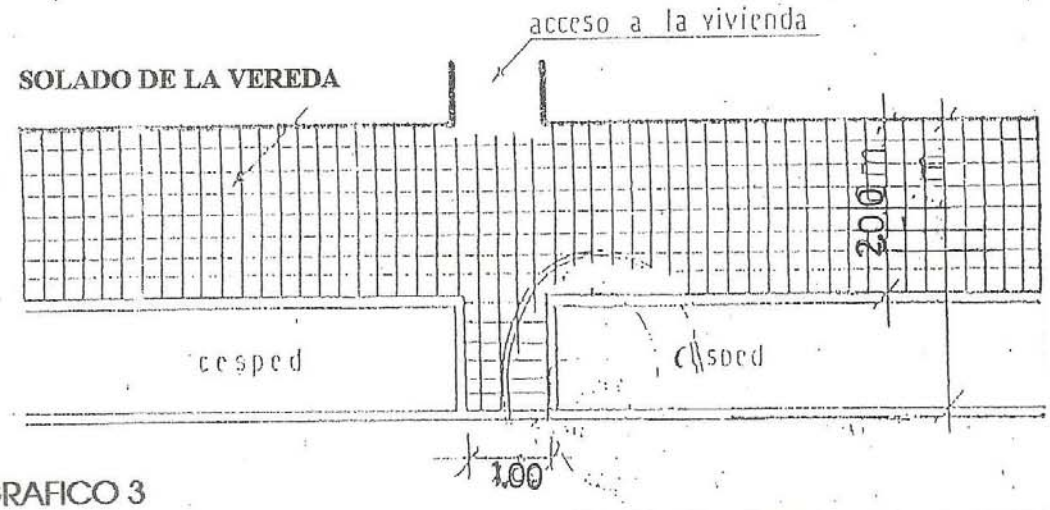


GRAFICO 3

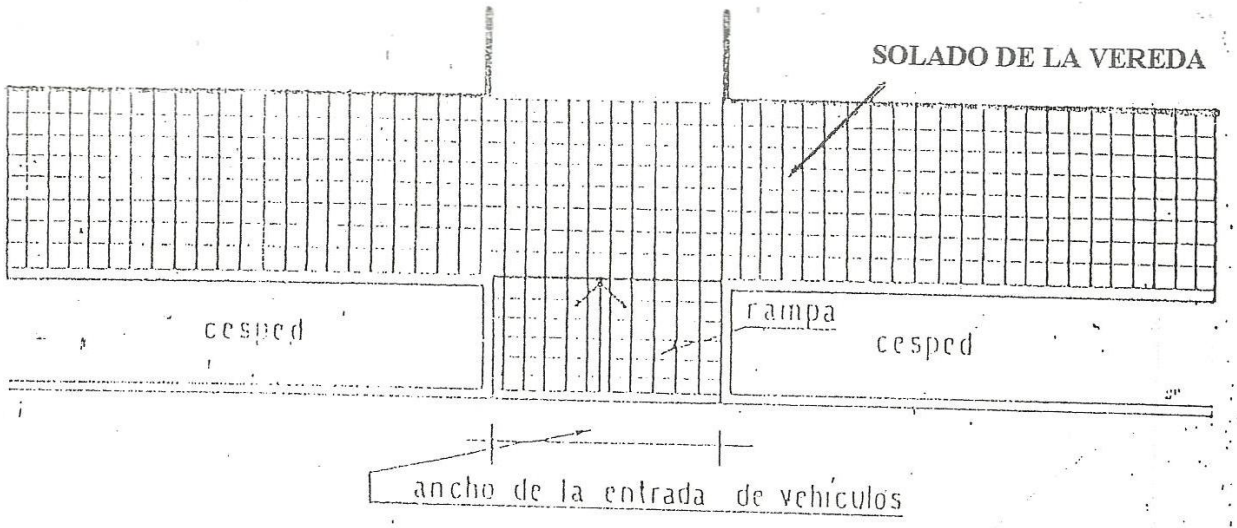


GRAFICO 4

PENDIENTE DE LAS VEREDAS

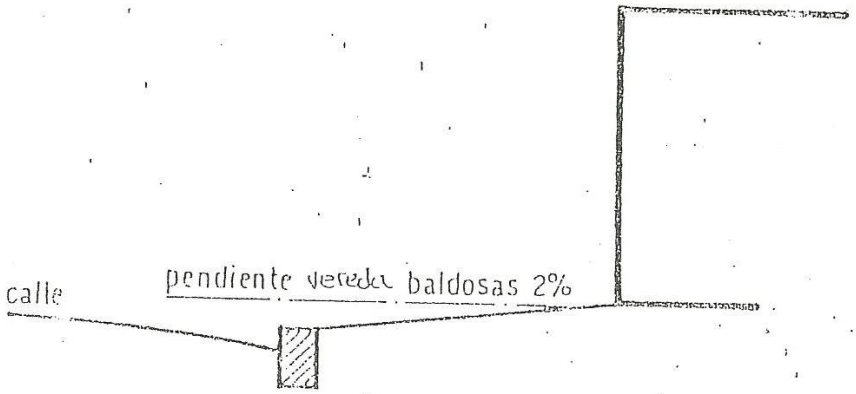


GRAFICO 5

NIVELES DE LAS VEREDAS

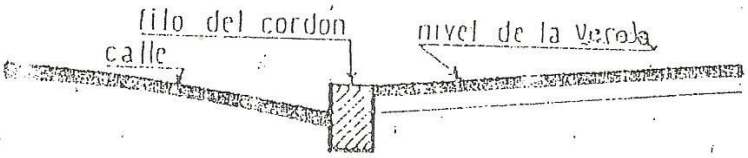


GRAFICO 6

RESOLUCIÓN IM/13.649

VISTO:

La Resolución adoptada por la Comisión del Reglamento de Edificación en el sentido de permitir la colocación de vallas en las veredas de determinados negocios que lo soliciten, y

CONSIDERANDO:

Que conforme los propios argumentos de la Comisión, es conveniente permitir la colocación de las mismas dado a que ellas cumplirían funciones de protección de peatones y/o parroquianos de bares, comedores y/o confiterías, etc., contribuyendo con ello a mejorar incluso la estética de la ciudad;

Que habiendo analizado dicha Resolución, esta Intendencia considera factible conceder la autorización requerida, resultando para ello imprescindible incorporar al Reglamento de Edificación las disposiciones que regirán para este tipo de instalaciones, unificando asimismo el criterio de construcción y emplazamiento,

Por todo ello, el Intendente Municipal de San Jorge, en uso de las facultades que le son propias:

RESUELVE

Art.1º) Elevar al Honorable Concejo Municipal el siguiente anteproyecto de Ordenanza solicitando su aprobación:

ORDENANZA

"Art.1º) Incorpórense al REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN en su CAPÍTULO III, como inciso 3.2.7.10. Las siguientes disposiciones:

a) Será permitida la construcción y/o emplazamiento de vallas de protección para el peatón en los casos de comercios gastronómicos, confiterías, heladerías, bares, etc.
b) Las mismas podrán colocarse también en veredas de escuelas públicas, institutos, academias u otros locales donde la gran afluencia de público, haga aconsejable su instalación.
c) Las vallas deberán construirse con sistemas desmontables de estructuras livianas, (hierro, madera, P:V:C:, aluminio) para que puedan sacarse en el momento en que no se haga necesario su uso o haber iniciado el propietario una actividad distinta a la contemplada en el Punto a) y serán respetando las distancias y los espacios mínimos requeridos para la circulación del peatón, según lo estipulado en el Cap. III Inciso 3.4.3.4. Reglamento de Edificación vigente.
   Además, se colocarán de modo de no entorpecer el fácil acceso de vehículos de seguridad (ambulancias, policía, bomberos, etc.) ni disminuir la visibilidad de transeúntes o conductores.
d) En todos los casos se deberá solicitar autorización previa a su instalación y/o emplazamiento, presentando un croquis de ubicación, planta y vista del vallado, no pudiéndose colocar el mismo hasta el otorgamiento de la correspondiente autorización por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
e) La colocación de los referidos vallados será a exclusivo cargo del frentista solicitante como asimismo éste resultará único responsable por los eventuales daños que pudieran producirse a personas y o bienes como consecuencia, motivo u ocasión de colocación de tales vallas; debiendo hacerse constar ello expresamente en el permiso por el cuales otorgue autorización para la colocación de los mismos.

Art.2º) De forma."

Art.2º) Comuníquese, Publíquese, Elévese al Honorable Concejo Municipal, Regístrese y Archívese.

Canteros en las veredas: En casos especiales, y con la autorización previa de la Dirección de Edificaciones Privadas, se podrán realizar canteros, siempre y cuando no entorpezcan la libre circulación, disminuyan la visibilidad y/o puedan resultar peligrosos para peatones y/o vehículos en la vía pública.-

Se deberá requerir permiso para la ejecución de estos trabajos con un croquis que acompañe la solicitud.-

3.3.- De las fachadas

3.3.1.- Fachada principal:

Es obligatoria la presentación de planos de fachadas en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y detalles de obra complementarios. Antes de introducir alteraciones o modificaciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plazo de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material.

3.3.2.- Fachadas secundarias. Tanques, chimeneas y construcciones auxiliares:

Estas obras se considerarán como pertinentes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la calle se tratarán en armonía con la fachada principal.-

3.3.3.- Colocación de medidores en las fachadas:

Sobre la línea Municipal y en la fachada principal se colocarán los medidores de consumo de electricidad y se colocarán a una altura que oscilará entre 0,80 y 1,50 m. sobre el nivel de vereda. Deberán estar empotrados al nuevo y que delimite la línea municipal, o en pilares normales de 0,30 x 0,30 como mínimo.-

3.3.4.- Colocación de elementos especiales:

Queda totalmente prohibido colocar en fachada principal aparejos, ménsulas, quinches y otros dispositivos similares. La Dirección de Obras Privadas podrá permitir que dichos dispositivos sean colocados cuando considere prácticamente imposible su ubicación en el interior del edificio.-

3.3.5.- Tratamiento de muros divisorios:

El propietario de toda edificación se encuentra obligado a dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios, que queden a la vista desde la vía pública.-

3.3.6.- Conductos visibles desde la vía pública:

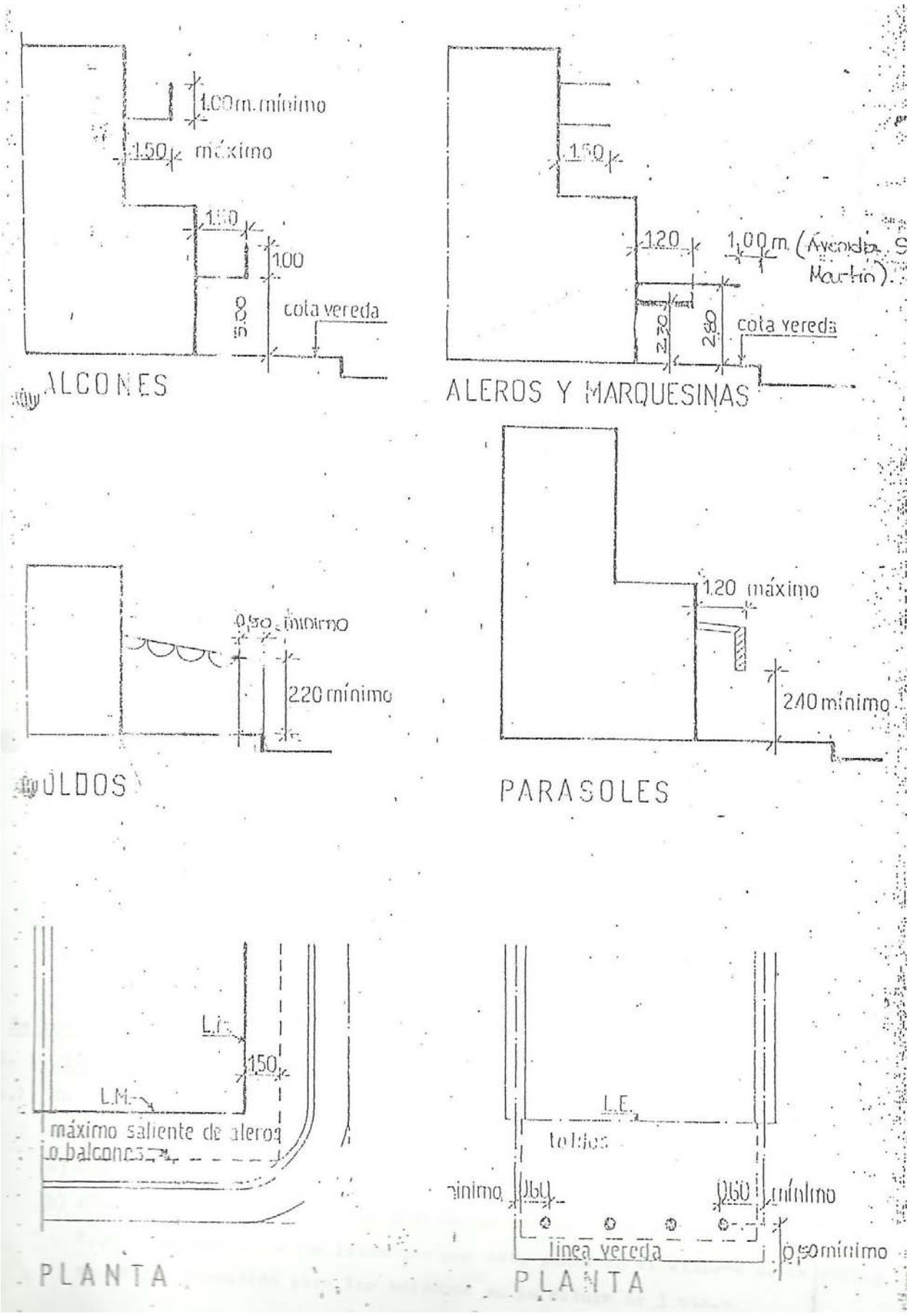
Los caños de ventilación o cualquier otro tipo de conductos, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principal. Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma y de que sean tratadas arquitectónicamente.-

3.3.7.- Construcciones prefabricadas:

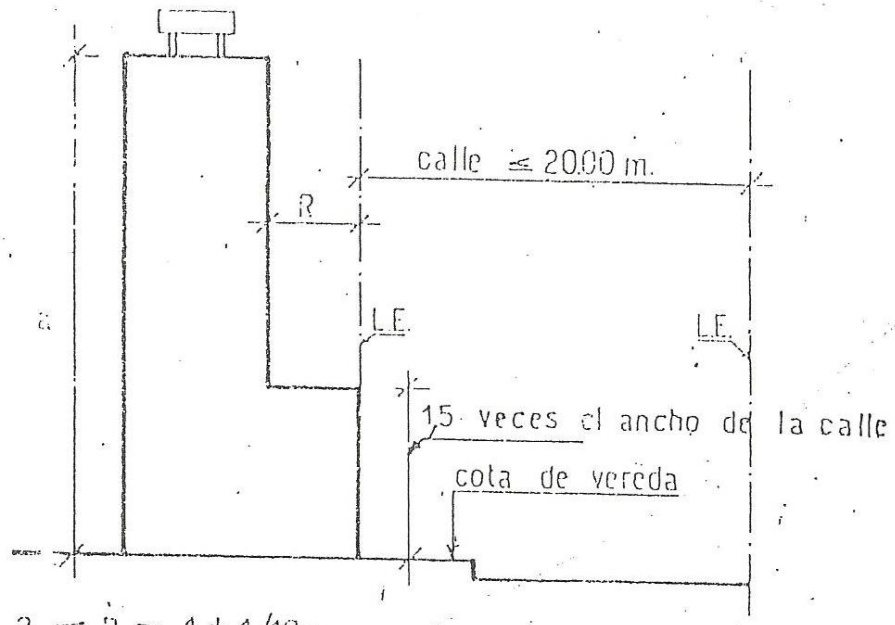
Las fachadas realizadas con elementos prefabricados, autorizados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos deberán ser tratadas arquitectónicamente, de manera que no queden visibles los elementos prefabricados, pudiendo utilizar para ello revoques salpicados, ladrillos vistos, etc., y deben ser especificados en los planos respectivos.-

3.3.8.- Altura de fachadas:

En las calles comunes cuyo ancho sea menor o igual de 20,00mts., las construcciones podrán desarrollarse hasta el límite de la Línea Municipal de edificación, siendo la altura máxima admitida 1,5 veces el ancho de la calle medida a partir de la cota de vereda respectiva.-

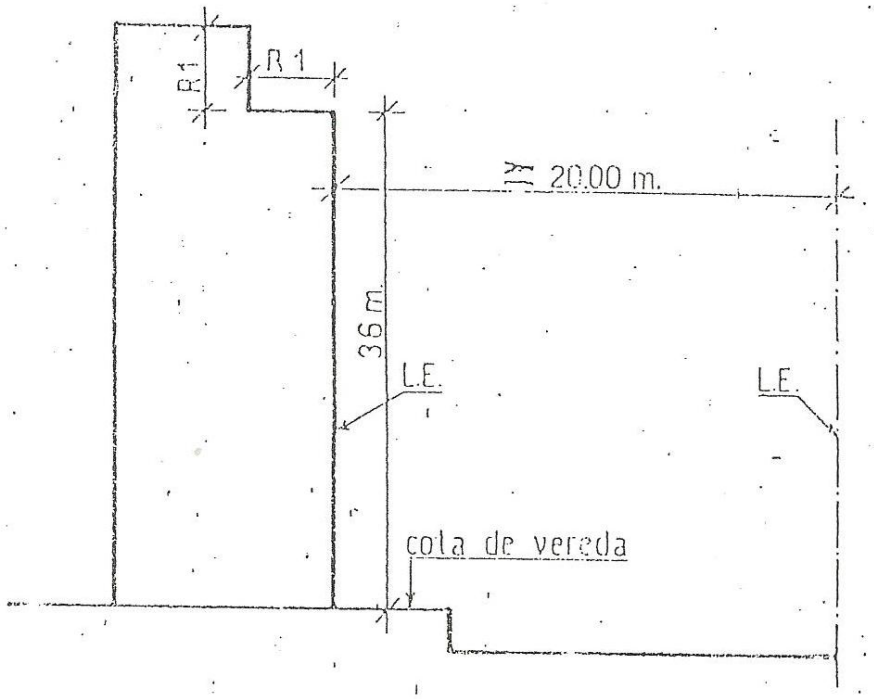

1.00 m. mínimo
1.50 máximo
1.50
1.00
3.00
cota vereda
ALCONES
1.50
1.20
1.00 m. (Avenida Martín)
2.70
2.30
cota vereda
ALEROS Y MARQUESINAS
0.50 mínimo
2.20 mínimo
TOLDOS
1.20 máximo
2.40 mínimo
PARASOLES
L.I.
1.50
L.M.
máximo saliente de aleros o balcones
PLANTA
L.E.
toldos
mínimo 0.60
0.60 mínimo
línea vereda
0.50 mínimo
PLANTA

3.3.8 -. ALTURA DE LAS FACHADAS



$3 \leq R \leq 1 + 1/10\,a$

EN CALLES IGUALES O MENORES DE 20.00 Mts.



EN CALLES MAYORES DE 20.00 Mts. Y FRENTE A PLAZAS Y AVENIDAS

a) A partir de esta altura de fachada sobre la línea de edificación, toda construcción deberá retirarse obligatoriamente de dicho límite, en función de la relación:

R l + a / 10
Siendo R: retiro mínimo no inferior a 3mts.
A: altura total de la construcción medida desde la cota vereda.

b) En las calles mayores de 20,00 m. de ancho, avenidas y frente a plazas, la altura máxima de las fachadas sobre la Línea de Edificación será de 36,00 m. Para superar los 36,00 m. se deberá provocar un retiro igual a la medida que supera los 36,00 m.

c) Los planos límites se consideran como línea de edificación, pudiendo sobresalir de ellos: balcones, aleros, etc.-

d) Altura máxima de fachada en casos especiales, en esquina estará determinada por la calle de mayor ancho.-

e) Las iglesias, templos, monumentos, etc., no tienen límite de altura, debiendo esta quedar sujeta a la aprobación de la Comisión de Reglamento.-

f) En toda calle con ensanche aprobado, los edificios podrán tomar la altura de fachada que corresponda a la nueva línea, aún en el caso que dicho ensanche se realice sobre un costado por lo tanto no afecte el predio en cuestión.-

g) Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas respecto a su clasificación, para eximirlo de altura máxima y/o retiro obligatorio, la Comisión de Reglamento determinará al respecto.-

3.4.- **De las salientes en fachadas:**

3.4.1.- Limitación de las salientes en fachadas:

3.4.1.1.- En los primeros 3 m. de altura solo se puede sobresalir de la línea Municipal con:

a) Umbrales y antepecho, no más de 0,02 y siempre que se redondeen los cantos.
b) Ménsulas y voladizos y otros motivos de formato a una altura superior a 2,30 m. y dentro de una línea que una este punto en el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones en la altura de 3mts.

Queda prohibido puertas y ventanas que abran hacia el exterior, cuando el abatimiento de los mismos sobrepasan la Línea Municipal; y la colocación de rampas en el frente de garajes, portones, para la entrada de vehículos que sobrepasen la Línea Municipal.

3.4.1.2.- A partir de los 3 m. de altura:

Balcones abiertos: No podrán sobresalir más de 1,50 m. de la línea Municipal. Las barandas y antepechos de balcones accesibles tendrán una altura mínima de 1,00 m., medida desde el piso del balcón y estarán ejecutadas de manera que la caladura resguarden de todo peligro. En los edificios en esquina se puede avanzar sobre la ochava, con saliente máxima 1,50 m. sobre la Línea Municipal. Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0,15 m. del eje divisorio entre los predios.-

Cuerpos cerrados: Se permitirán cuerpos cerrados con una máxima saliente de 0,80 m. sobre la Línea Municipal.-

3.4.2.- Saliente de aleros y marquesinas: (ver gráficos)

Se entiende de aleros por marquesinas los voladizos que cubren solamente los ingresos. En el frente de los edificios, las marquesinas no deben distar del volado de la acera menos de 2,3 m. en la parte más baja, en los casos en que la saliente de la marquesina o alero, sea igual o menor a 1,20 cm.

Si la marquesina o alero tiene una saliente de más de 1,20 cm. desde la Línea Municipal, la distancia desde el punto más bajo de la misma hasta el volado de la vereda, será de 2,80 cm. como mínimo, medido desde la vereda, en la Línea de Edificación.

Cuando la marquesina tenga vidrios, estos se incorporarán a la estructura, o serán soportados de modo que quedan resguardados de posibles caídas o roturas.

La saliente máxima de aleros y marquesinas será hasta 0,50 cm. hacia adentro del borde exterior del cordón de la acera.

En Avda. San Martín entre la Plaza San Martín y la Terminal de Omnibus, esta distancia será de 1,00m.

Soportes verticales: Las marquesinas o aleros no podrán tener soportes verticales de apoyo.

Los aleros en pisos altos podrán tener una saliente de Línea Municipal de 1,50 cm. como máximo, pudiendo llegar hasta los ejes medianeros.

3.4.3.- Toldos:

3.4.3.1. Se entiende por toldo a todo elemento de tela o similar, de material rígido, aluminio, etc., que cubra los frentes de edificios. Estos pueden ser extendidos a recogidos hacia la fachada o no y deben guardar estética con el entorno.

3.4.3.2. Perfil de los toldos en la fachada principal:

Los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos de 2,20 m. y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,50 m. del cordón de la calzada. Las tejas suspendidas o elementos metálicos de los toldos podrán llegar hasta 2 m. de altura del nivel de las veredas.

3.4.3.3. Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalación pública:

En calles arboladas, los toldos, en ningún caso, podrán dañar los troncos y las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadores del nombre de las calles.

3.4.3.4. Toldos sostenidos estructuralmente por parantes verticales:

En caso de que los toldos sean sostenidos estructuralmente por parantes verticales, no deberán entorpecer la visual, debiéndose respetar las alturas fijadas para toldos en general. La distancia de los parantes verticales a la arista del cordón del pavimento de la calzada no será menor de 0,50 m.

En ningún caso podrán instalarse este tipo de toldo en veredas de un ancho menor de 3,50 m. si en las estructuras aludidas se colocarán anuncios comerciales éstos deberán respetar las siguientes normas:

- Los anuncios serán de una altura máxima de 0,50 m. a partir de los 2,20 m. del nivel de la acera, formando de este modo una faja horizontal perfectamente definida a lo largo de todos los frentes en que se sitúan los mismos.
- Los anuncios deberán ser pintados en la banda perimetral o colgante vertical del toldo, no permitiéndose luminoso no iluminados.

3.4.3.5. Toldos de aluminio u otro material rígido:

Los toldos de aluminio u otro material rígido colocados en la vereda deberán respetar las disposiciones establecidas para toldos en general, enunciados en los incisos anteriores, en lo referente a altura y distancia respecto al cordón de la vereda, parantes verticales, publicidad, etc.

3.4.3.6. Autorización para la colocación de toldos y/o marquesinas:

Para la colocación de toldos y/o marquesinas deberá recabarse la correspondiente autorización ante la Dirección de Edif. Privadas mediante la presentación de un croquis en el cual se especificará: lugar de emplazamiento y características del elemento a emplear, materiales, altura, distancia al cordón de la vereda, ubicación de parantes verticales si los

hubiera, y sistema de funcionamiento. La autorización para la colocación se emitirá previa visación de la Oficina Electro Técnicos de Agua y Energía quién dictaminará en cada caso si los toldos y marquesinas deberán ser fijos o replegables a los fines de evitar inconvenientes a las a las instalaciones de la Red de Servicio Eléctrico. La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma de los elementos autorizados, cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles se instalan elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho de reclamación alguna.

3.4.4. Parasoles:

Son elementos permanentes, fijos o móviles protectores de los rayos solares, de materiales rígidos y con estructura fija: horizontales o verticales.

Los elementos verticales no podrán sobresalir fuera de la Línea Municipal más de 1,20 m. y la distancia al nivel de la acera medida en la línea Municipal, no será menor de 2,40 m. Estos elementos deberán ser especificados en planta, corte y vista aclarando el tipo de material, quedando en todos los casos sujetos a aprobación de la Municipalidad.

3.5. Clasificación de los locales:

3.5.1. 1ra. Clase: Son los locales principales de la vivienda o de trabajo individual o colectivo de larga permanencia.

Dormitorios, comedores, salas de estar, estudios, oficinas, cuartos juegos de niños o de estudio, consultorios médicos, salas de internación.

2da. Clase: Son locales con necesidad de buena iluminación y ventilación, pero de permanencia limitada de equipamiento y/o trabajo de uso diario. Cocinas, cocina-comedor, cuartos de planchar, lavaderos y habitaciones de servicios.

3ra. Clase: Locales de uso mecánico en general y/o de estadía limitada con necesidad de buena ventilación y sin necesidad de iluminación natural. Salas de máquinas, guardarropas, baños, retretes y toilettes, duchas, despensas o pequeños depósitos familiares, espacios para cocina, antecocinas, garajes, privadas, salas de espera.

4ta. Clase: Locales comerciales o públicos: (necesaria de buena iluminación), restaurantes, bares, confitería, billares, salones, locales comerciales, bibliotecas públicas, kioscos y pequeños negocios.

5TA. Clase: Locales de equipamiento general o depósitos y locales especiales: depósitos comerciales e industriales, vestuarios, gimnasios y locales deportivos, garajes públicos, salas de cirugía, rayos y laboratorios, locales de servicios generales de edificios de viviendas u oficinas, y cocinas de hoteles, bares y restaurantes.

3.5.2. Locales de dudosa clasificación:

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resulte de su ubicación y dimensión y no el que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Edif. Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el art. anterior. Así mismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

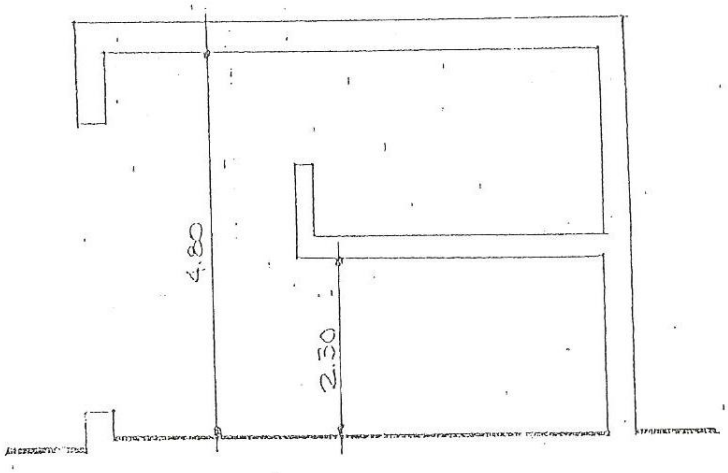
3.5.3. Altura mínima de locales: Definición: Se entiende por altura de un local la distancia existente entre el piso y el cielorraso terminado. Si hay vigas, estas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m. y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local. En los planos

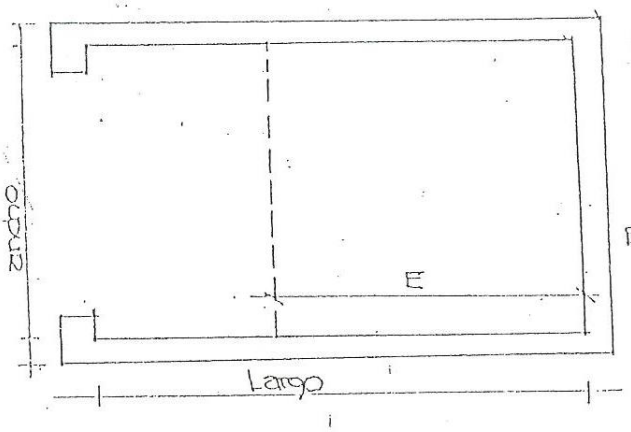
En los planos, la Dirección de Edificaciones Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el art. anterior.

Así mismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

5.5.3. ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES

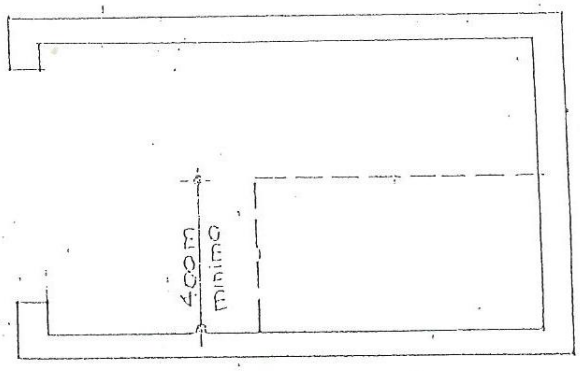
5.6. ALTURA MINIMA DE LOCALES EN "DUPLEX" Y ENTREPISOS DE NEGOCIOS.





largo local 4m Alt. mín 2.30 m
" " 6m " " 2.60 m

E ≤ a la profundidad del local



3.5.4. Altura mínima locales:

CLASE	CONDICIONES	ALTURA MÍNIMA
1ª	--	2.40 m.
2 ª	Con vent. cruzada	2.40 m.
	Sin vent. cruzada	2.50 m.
3 ª	--	2.10 m.
4 ª	Hasta 10 m2.	2.40 m.
	De 10 m2 a 25 m2.	2.60 m.
	De 25 m2 a 40 m2.	2.80 m.
5 ª	Mayor de 40 m2	3.00 m.

En caso de techo inclinado la altura se toma como promedio, pero el punto más bajo debe tener 2,30 m. como mínimo.

3.5.5. Altura mínima de locales en el subsuelo:

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

3.5.6. Altura mínima de locales en “Dúplex” y entrepisos de negocios:

Para los locales de primera clase en edificios dúplex de casa-habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,30 m., siempre que den a locales destinados a estadía cuya altura sobre la pared vidriada, sea de 4,80 m. en su menor altura. El entrepiso del “dúplex” no podrá cubrir más de dos tercios de la profundidad del local de estadía.

a) En caso de ocuparse, en el entrepiso, todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,40 m. en una profundidad máxima de 4,00 m. y de 2,60 m. hasta una profundidad máxima de 6 metros.
b) En caso de utilizarse solamente la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,40 m., cuando el entrepiso no exceda de los 4,00 m. de ancho y de 2,60 m., cuando no pase de 6,00 m. de ancho. La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10,00m.

3.5.7. Relación de altura con profundidad:

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

3.5.8. ÁREAS y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES:

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

3.5.8.2. Locales de Primera y Cuarta clase: Las áreas y lados mínimos de los locales de primera y cuarta clase serán los siguientes:

Locales	Lado mín. mts.	Área m2
Cuando la unidad locativa posea Un solo local	3,00	16,00
Cuando la unidad locativa posea Varios locales, por lo menos un Local tendrá	2,30	10,00
Los demás tendrán	2,00	6,00

3.5.8.3. Locales de segunda clase: Las cocinas y habitaciones de servicio tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

a) Cocinas: área mínima 3,00 m2 y lado mínimo 1,50 metros.
b) Habitaciones de servicio: lado mínimo 2,00mts. y áreas mínimas: si tienen ropero embutido 5,00 m2 de superficie libre y 6,00 m2 si no lo tienen.
c) Lavaderos: superficie mínima de 2,00 m2 con lado mínimo 1,20mts., salvo que el lavadero se incorpore a la cocina, en cuyo caso tendrá 5,00 m2 como mínimo.

3.5.8.4. Locales de tercera clase: Los baños, retretes y “espacios para cocinar” tendrán las áreas y lados siguientes:

a) Baños: área mínima 3,00 m2 y lado mínimo 1,20mts. (bañera, inodoro, Bº, lavado).
b) Retretes: área mínima 1,00 m2 y lado mínimo 0,80mts. (con inodoro solamente).
c) Espacios para cocinar: Tendrán una superficie máxima de 2,5 m2.

Ancho mín. puerta 0,60 m; distancia entre artefactos y paredes 0,15 m.
Espacio línea frente a artefacto 0,50 m. La ducha se instalará de modo que ningún artefacto quede situado a menos de 0,25 m. de la vertical del centro de la flor.

3.5.9. DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

3.5.9.1. Iluminación y ventilación de locales de primera y segunda clase:

Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, de la calle o del centro de la manzana las cocinas pueden recibir aire y luz de un patio auxiliar.

Cuando las cocinas den sobre la vía pública y estén a menos de dos metros de la línea de edificación el alféizar del vano no podrá estar a menos de 2,00mts. sobre el nivel de la vereda. En estos casos las cocinas deberán estar ventiladas además por conductos que sobrepasen el nivel de la azotea o techo del piso más alto.

Cuando el vano de ventilación e iluminación de una galería, éste no podrá tener ningún cuerpo saliente a un nivel inferior del dintel de dicho vano.

La superficie mínima de las ventanas será al 10% de la superficie del piso de la habitación.

La superficie de las ventanas se incrementará en un 20% cuando están colocados con interposición de galerías, balcones, voladizos, etc., que avance más de 0,50 m. y hasta un máximo de 2,00 m.

La parte de superficie de la ventana destinada a ventilación no debe ser menor del 50% de la superficie iluminación mínima obligatoria.

Las ventanas resultantes de esas normas, podrán disminuirse en un 30% cuando este puntaje sea cubierto con iluminación cenital

Para el caso de bibliotecas, atelieres, etc., iluminación y ventilación, podrá resolverse exclusivamente aberturas cenitales.

El uso de instalaciones mecánicas de ventilación o de acondicionador de aire no disminuye las exigencias de iluminación natural por vanos, deben tener conducto de tiraje para campanas que deben cumplir requisitos expuestos en el punto de referencia.

Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste de 1,00 m. del nivel de acera tendrán rejas fijas y sólo servirán para iluminar la superficie. La superficie vidriada no será transparente.

3.5.9.2. Iluminación y ventilación en locales de tercera clase: Los locales de 3ra. Clase no requieren ser iluminados en forma natural por patios principales, fachadas o centros de manzana; pero si por conductos o vanos de ventilación.

Los baños, retretes, o toilettes, de viviendas que se ventilen por medio de vanos deberán contar con un área mínima de ventilación de 0,35 m2.

Cuando las antecocinas, baños, espacios para cocinar y retretes den sobre la vía pública, y estén a menos de dos metros de la línea de edificación, el alfeizar del vano de ventilación podrá estar a menos de dos metros sobre el nivel de la vereda.

3.5.9.3. Iluminación locales cuarta clase: Deben recibir luz de día por medio de ventanas que den a fachada; patios principales o patios de centros de manzanas.

El área de iluminación deberá corresponder al coeficiente de 1/10 sobre área de piso.

El área de ventilación será de 1/3 del área de iluminación, y debe ser en forma cruzada.

Si esa área no alcanzara se deberá asegurar la ventilación de los locales por medio conducto.

Estos locales podrán también ser iluminados y ventilados por elementos ubicados en el techo, (claraboyas, diferencias de techo, áticos, etc.) y en este caso los coeficientes serán los siguientes:

I: 1/8 de área de piso.

V: ½ de área de iluminación.

Para locales climatizados mecánicamente rigen las mismas condiciones expresadas en este artículo.

3.5.9.4. Iluminación locales de quinta clase: No requieren recibir luz de día por patios y fachadas.

La ventilación debe estar asegurada por ½ de elementos que den a patios reglamentarios o fachada o por medio de conductos según las condiciones del artículo de los conductos.

En todos los casos con ventilación cruzada.

En caso que la ventilación se realice en forma directa a patios reglamentarios o fachada se respetarán los siguientes coeficientes:

Grupo I: depósitos, laboratorios fotográficos, salas de cirugía, rayos, locales para servicios de viviendas u oficinas 1/50 del área de piso.

Grupo II: Vestuarios colectivos, gimnasios, locales deportivos, garajes públicos, laboratorios, cocinas de hoteles, bares, restaurantes, etc, a 1/3 sobre área del piso.

El Departamento de Obras Privadas queda autorizado para determinar en cada caso particular cuales son los sistemas o coeficientes a aplicarse decidiendo por analogía con lo anteriormente reglamentado.

3.5.10. Ventilación natural por conductos:

3.5.10.1. Generalidades: Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En sus recorridos no podrán tener ángulos mayores a 45º con respecto a la vertical. Sólo podrán tener iniciación, un trazado horizontal no mayor de 1,20 m. Los conductos de ventilación arrancarán dentro del quinto superior de la altura que corresponda al local.

Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 m. sobre el techo y 2 m. en caso de tratarse de azoteas con accesos.

En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicadas en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.

Si los conductos de ventilación tienen sistemas de regulación, al estar abiertos, dejarán una sección igual a la del conducto correspondiente.

3.5.10.2. Secciones de conductos de ventilación serán las siguientes:

a) Para antecomedores, cuartos, roperos familiares, despensas o depósitos familiares: 0,010 m2.

b) Para baños, retretes o toilettes y duchas familiares, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocina y locales de cuarta clase (por cada 25 m2 de área del piso) 0,025 m2.
c) Para guardarropas y retretes colectivos, cuartos de máquinas sin incinerador ni caldera y locales de quinta clase –Grupo I- (por cada 25 m2 de área de piso) 0,025 m2.
d) Para cuartos de máquinas con horno incinerados y7o caldera (por cada 25 m2 de área de piso) 0.04 m2.
e) Locales de quinta clase –Grupo II- (Ver 3.5.9.3.) por los primeros 50 m2 de área de piso del local, correspondientes, en forma proporcional, 0,15 m2 de sección de conducto; de 50 a 100 m2. de local se adicionará por cada m2 y a partir de 100 m2 de área de local se adicionará 0,001 m2 de sección por m2 de local.

3.5.11. Iluminación y ventilación artificial de locales: La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.
En edificios no residenciales, puede autorizarse que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural, instalándose en ese caso un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire.
La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

3.5.12. De las circulaciones:
3.5.12.1. Circulaciones horizontales, ancho de entradas y pasajes generales o públicos:

a) Una entrada o un pasaje general o público deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00 m. cuando el Reglamento no fije una medida determinada.
b) Las circulaciones estarán dispuestas de tal manera que permitan rápida y directa evacuación del edificio, local o locales, con especial atención cuando se trate de edificios de más de una planta.
c) Ninguna circulación podrá ser obstruida, reducida o parcelada, en el mínimo exigido por este Reglamento.
d) Cuando en un edificio o parte de él, existen locales de usos incompatibles entre sí, deberán disponerse circulaciones y salidas destinadas a cada uno de ellas, respectivamente.
e) En los edificios de acceso de público, las circulaciones deben ser fácilmente discernidas por los usuarios o tener señales de salida en cada piso, que indiquen claramente su posición y acceso.
f) Las circulaciones de personas no deberán superponerse con las de vehículos y en cada caso de coexistir, deberán acumularse los anchos exigidos para cada una de ella.
g) La dimensión mínima de pasillos en viviendas individuales les será de 0,80 m.

3.5.12.2. Circulaciones verticales:

a) Escaleras principales: Son aquellas que sirven a todo local, locales, unidades locativas o identificación en general de uso público, semi-público o privados.

Serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que correspondan.

Ancho: En el caso de ser una escalera que corresponda a vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 1,10 m., siempre y cuando tengan ascensor; en caso de no tenerlo se llevará el mínimo a 1,20mts. Si corresponde a edificios de oficinas, las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

Si es para viviendas unifamiliares tendrán 0,80 m. de mínimo. El ancho libre se mide entre zócalos; si el pasamano sobresale más de 7,5 cm de la proyección del zócalo se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Las escaleras principales, estarán provistas de pasamanos, rellanos o descansos que tendrán un desarrollo no inferior a las ¾ partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 m. Serán de fácil acceso a través de

lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso. Los tramos de la escalera tendrán no más de veintiuno (21) escalones corridos entre descansos y rellanos.

Las medidas: Las medidas para los escalones de las escaleras de principales serán de 0,25 m. como mínimo, para las huellas (libre de nariz) y de 0,18 m. como máximo para las contrahuellas.

ORDENANZA Nº 1239

VISTO:

El Capítulo IV de la Ley Nº 22.431, que establece el sistema de protección integral del discapacitado en el ámbito nacional, referido a la accesibilidad al medio físico; y

CONSIDERANDO:

Que, es necesario emprender acciones para brindar a las personas con discapacidad, el derecho de acceder y usar entornos públicos para posibilitarles el total desarrollo potencial, económico, social y personal sin estar impedidos por el entorno físico hecho por el hombre;

Que, es imprescindible eliminar obstáculos y barreras físicas materiales que impidan la utilización del medio y que no afecten en nada al resto de la población involucrada;

Que, la integración social no podrá ser una realidad concreta si no modificamos, transformamos y adaptamos nuestras ciudades para que en ellas puedan vivir con independencia todos los que en ella viven, incluso aquellos que se ven obligados a utilizar una silla de ruedas para desplazarse;

Por todo ello, el Bloque de Concejales de la Unión Vecinal en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 2756 y su propio Reglamento Interno, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Art.1º).- Modificase en parte, el Reglamento de Edificación (ordenanza Nº 629/89) a los efectos de facilitar la movilidad de aquellos cuyas capacidades son diferentes. ----------

Art. 2º).- Agréguese el Art. 3.2.7.10. al Reglamento de Edificación de la ciudad de San Jorge (Ord. Nº 629/89), lo siguiente:
“En los cruces peatonales que se formen perjudicialmente a las aceras, se salvará el desnivel entre ésta y la calzada, dando a la acera forma de vado mediante la construcción de rampas, ubicadas sobre la demarcación peatonal”.

Art.3º).- Agréguese como incisos h) e i) del Art. 3.5.12 del Reglamento de Edificación (Ordenanza Nº 629/89)

“h) La entrada deberá permitir el ingreso de personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, estableciéndose la dimensión mínima de las puertas de entradas de 0,90 mts., las que deberán permitir su apertura sin ofrecer dificultad al discapacitado, por medio de manijas ubicadas a 0,90mts. del piso.

i)- los pasillos de circulación deberán contar con una anchura mínima en todo su recorrido que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, siendo los pisos antideslizantes, sin resaltos ni aberturas que permitan el tropiezo de personas con bastones o sillas de ruedas.

Art.4º).- Modifícase el Inciso d) del Art. 3.5.12.2 del Reglamento de Edificación (Ordenanza Nº 629/89), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Inciso d) -En todos los edificios públicos y/o privados (comercial, educativo, administrativo, recreativo, religioso, industrial, de servicios generales) o que a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos lo considere necesario, deberá preverse una rampa de acceso con un ancho mínimo de 1,30mts., con piso antideslizante".

Art.5º).- Agréguese el Art. 3.5.12.3 al Reglamento de Edificación (Ordenanza Nº 629/89).

"En la Sala de espectáculos se deberá prever con carácter obligatorio y como mínimo un espacio para discapacitados en silla de ruedas.

Deberá contar como mínimo con un ascensor adaptado para personas con discapacidad siendo la dimensión interior mínima de la cabina de 1,10 por 1,40mts., con pasamanos separados a 0,05mts. de las paredes en los tres lados libres, la puerta del ascensor será de fácil apertura; la botonera de control permitirá que la selección de las paradas pueda ser efectuada por discapacitados visuales mediante una botonera con números en relieve de 0,015mts., ubicándose la misma a 0,50mts. de la puerta y a 1,00mts. del nivel del piso del ascensor y en forma de botonera horizontal".

Art.6º).- Agréguese como Inciso h) del Art. 3.8.4. del Reglamento de Edificación (Ord.Nº 629/89).

"h)- En los supuestos de los incisos 1,2,3,4,5,6 del presente artículo, deberán contar como mínimo con un baño adaptado para personas con discapacidad equipadas con inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales; el plano de asiento del inodoro deberá estar colocado a 0,60mts del nivel del piso, con barrales metálicos, laterales fijados de manera firme a pisos y paredes; los barrales permitirán la posibilidad de desplazamiento de forma lateral o hacia arriba; el portarrollos estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicará a 0,90mts del nivel piso, ubicándose sobre el mismo y a una altura de 1,10mts del nivel del piso y hasta 1,80, un espejo inclinado a cinco grados. La grifería será la de tipo cruceta o palanca; se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas a 1,20mts de altura. La puerta de acceso al baño abrirá hacia afuera, contando con un barral horizontal adicional interior ubicado del lado opuesto a la que acciona la puerta. La dimensión mínima del sanitario será tal que permita el cómodo desplazamiento de la persona discapacitada en silla de ruedas.

Art.7º).- Agréguese el siguiente párrafo al Art. 4.1.1. del Reglamento de Edificación (Ord.Nº 629/89).

"Las obras en la vía pública, deberán estar señalizadas y protegidas por vallas estables y continuas, con luces rojas permanentes, disponiendo los elementos de manera tal que las personas con discapacidad visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo, eliminándose cualquier obstáculo en altura".

Art.8º).- Agréguese el Art. 3.2.7.11 al Reglamento de Edificación (Ordenanza Nº 629/89).

"Dispónese que el Departamento Ejecutivo Municipal, incluya en la obras programadas de refacción, reparación, o de nueva ejecución de veredas, cintas peatonales o reformas generales en los parques, paseos y plazas públicas de la ciudad y en sus correspondientes presupuestos, la ejecución de rampas en todas las ochavas".

Art.9º).- Promúlguese, Comuníquese, Publíquese, Dese copia al Registro Municipal y Archívese.----------

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Jorge, "Ciudad Sanmartiniana", Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los veintidós días del mes de marzo de dos mil uno.----------

Altura de paso: Será por lo menos de 2,00 m. y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente interior a este.

En toda la siguiente fórmula:

2 a H – 0,63 m.

a – altura

H – huella

Materiales: Las escaleras deberán ser construidas con material incombustible.

Pasamanos: Deben ser rígidas y bien afirmados, de una altura no menor de 0,90 m. sobre el nivel de los escalones. Cuando el ancho de la escalera sea superior a 1,50 m. tendrán pasamanos de ambos lados y si pasara de los 2,40 m. de ancho se deberán colocar pasamanos intermedios.

b) Escaleras secundarias: Son las que comunican a locales de servicio de una vivienda, o locales auxiliares dentro de locales comerciales, locales menores de 30 m2 o locales destinados a medidores, calderas o maquinarias de ascensores y otros generales o azoteas transitables.

   Los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas, no excediendo cada alzada de 0,20 m y no siendo menor la pedada de 0,23 m. sobre la línea de huella.

   Ancho libre: Será no menor de 0,70 m. excepto si es de tramos rectos en cuyo caso podrán ser de 0,60 y de 0,50 m. si es de acceso a una azotea no mayor de 100 m2 de superficie. Si es helicoidal no regirán las limitaciones del ítem 1.

c) Escaleras verticales o de gato: Pueden servir de acceso sólo a los lugares siguientes: azotea intransitable, techos, tanque. Deberá estar distanciada no menos de 0,15 m. de parámetros y deben ofrecer suficientes condiciones de seguridad.

d) Escalones en pasajes y puertas: Los escalones que se proyecten en las entradas de un edificio tendrán una alzada no mayor de 0,18 m. y los que se proyecten coincidentes con pasajes y puertas tendrán una alzada de entre 0,12 m. y 0,18 m.

e) Rampas: Para comunicar pisos entre sí pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en la zonas de acceso y en los lugares en que cambia la dirección. El ancho mínimo de estas rampas será de un (1) metro, la pendiente máxima del 12% y su solado tendrá que ser no resbaladizo.

f) Ascensores: Son exigibles a partir de la planta baja y 4 pisos altos inclusive.

a) Presentación: Se deben presentar planta y cortes en planos generales del cuarto de máquina y caja de recorrido con el correspondiente cálculo de estructura, en el que se considerará el impacto de choque.

La superficie se calculará en base a la fórmula:

0,50 m2---------- sup. Cabina----------sup. Edificada x 0,02

---

factor ocupador x valor m/s.

Y tendrá ancho mínimo cabina 0,60.

alto mínimo cabina 1,90.

Para superficie de cabina a 2 m2, se dispondrá otro ascensor.

Descanso mínimo palier perpendicular a la puerta del ascensor: 1,00 m. y adicional por pers. 0,10 m.

b) Sistema de seguridad:

- Dispositivo de detención de emergencia.
- Instalación eléctrica de sala de máquinas, de cabina, iluminación, emergencia, etc.

c) Caja de recorrido o hueco: Las paredes deben ser lisas sin molduras, dinteles o cualquier resalto anterior, e incombustible.

Las guías y contrapesos no deben asegurarse en medianeras.

Separación del fondo del foso al tope inferior 1m.

Separación del techo de la caja al tope superior 1m.

Separación mínima entre pared de caja y cabina 0,03 m.

El fondo de la caja se debe impermeabilizar.

No se permitirá llevar en el hueco instalaciones ajenas al mismo.

d) Sala de Máquinas: Los equipos electromecánicos se ubicarán en cabinas independientes construías en material incombustible y que eviten la transmisión de ruidos y vibraciones.

No se permite el contacto directo con el tanque de agua ni emplearse como pasaje, ni depósitos de ambientes.

e) Cabina: Dimensiones mínimas: Se debe colocar en lugar visible carga máxima; capacidad de personas; señal de alarma; número del piso donde se encuentra el ascensor.

f) Montacargas: Aparato destinado al transporte exclusivo de mercaderías.
La caja de recorrido y sala de máquinas, ídem ascensores, siempre que el área de carga no supere0,70 m2., normas de seguridad ídem ascensores.

g) Escaleras mecánicas y cintas transportadores: Son aparatos que se mueven en un solo sentido de marcha y destinadas al transporte de personas.

Generalidades: Pueden ocupar todo el ancho de la escalera exigidas, cumplan con las condiciones exigidas para escaleras fijas.

Poseen dispositivos que les permitan invertir la marcha del recorrido.

Los materiales que sean incombustibles, excepto las ruedas.

El equipo aislado del fuego.

Pendientes: (Para cintas transportadoras la pendiente máxima será del 15%).

Para escaleras mecánicas la pendiente máxima será de 35%.

h) Puertas giratorias: Son exigibles el diámetro mínimo será de 1,65 m. y los cristales de las hojas y tambor, deberán tener un espesor mínimo de 6 mm. Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberá ser completada con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo el radio de la puerta.

Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales donde puedan congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción.

3.5.12.3. Circulaciones y asientos de salas de espectáculos públicos: El ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de 1m. en salas con capacidad hasta 500 espectadores, ancho que irá aumentando en 0,10 m. por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. Pasado este número será a razón de 0,07 m. por cada 100 asientos.
Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicos. Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre las partes más salientes del asiento de una fila, y el asiento saliente del respaldo situado adelante.
Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y fila.
Visibilidad: Se exigirá en cada caso la visibilidad esté resuelta satisfactoriamente.

3.6. De los patios:
3.6.1. Los patios que sean proyectados como medios de iluminación y/o ventilación deberán ser 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 parte de la altura H, medida esta desde el solado del patio hasta el nivel del cielorraso del local que corresponda ventilar.
b) No se dará a “D” un valor menor de 2,50 m.

Ver gráficos.

3.6.2. Disminución del valor “D”:

El valor “D” podrá ser disminuido en los siguientes casos:

a) Cuando el patio tuviera uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie por lo menos dos veces mayor, donde será 4/5 del valor calculado y no será inferior a 2,20 m.
b) Cuando ventilen al mismo exclusivamente locales de 2º y 3º clase, reduciendo a 4/5 el valor calculado, siendo no inferior a 2,00 m.
c) Cuando el valor “D” supere los 6,00 m. en cuyo caso podrá mantenerse constante esta medida.

3.6.3. Patios mancomunados: Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados, formarán así un solo patio con las dimensiones características exigidas.

La cerca que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00 m.

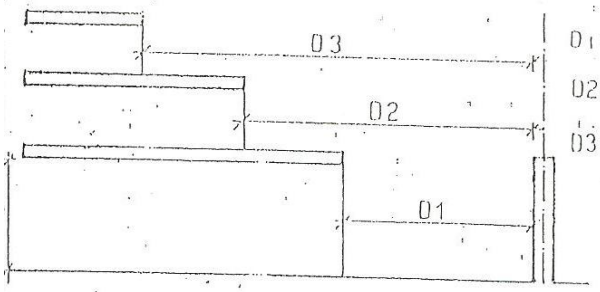
La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50 m. de ancho y será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante Escritura Pública e inscripción el en Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño.

3.6.4. Consideración general de los patios:

a) Los patios se medirán, en función de la proyección horizontal del edificio. Los espacios bajo balcones y escaleras no se computarán como patios.
b) Los patios serán fácilmente accesibles para su limpieza.
c) No se podrán dividir propiedades, si como resultante de ello se efectuasen las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.
d) Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, a excepción de toldos o parasoles corredizos o plegadizos y rejas metálicas o de cualquier material.

3.6.5. Patios en edificios que se refaccionen: Se podrá permitir refacciones de poca importancia en edificios existentes cuyos patios no se ajusten estrictamente a las disposiciones de este Reglamento siempre a juicio de la Dirección de Obras Privadas las condiciones de iluminación y ventilación de los locales sean satisfactorio y no se disminuya la superficie de los patios restantes.

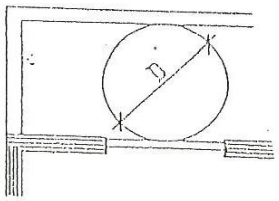
Cuando se trata de refacciones o ampliaciones de importancia, deberá exigirse que la construcción se ajuste, íntegramente a lo establecido en este Reglamento.



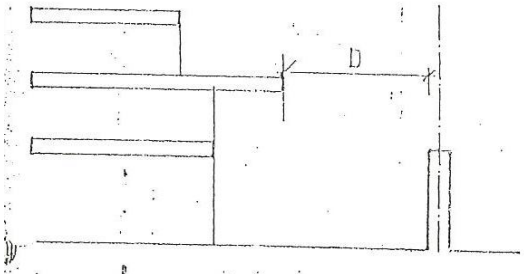
$D_1 = \frac{1}{5} h_1 \geq 2.50$ m.

$D_2 = \frac{1}{5} h_2 \geq 2.50$ m.

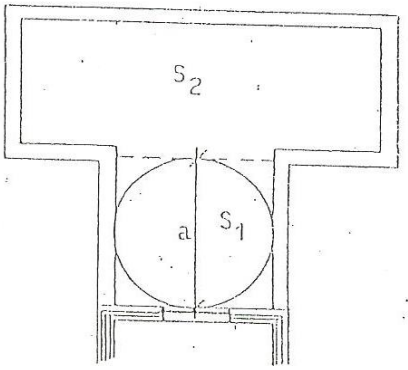
$D_3 = \frac{1}{5} h_3 \geq 2.50$ m.



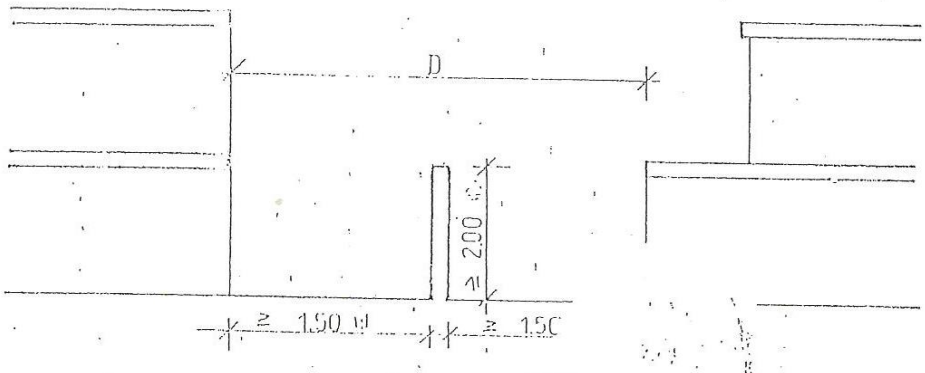
3.6.1.



3.6.2.



PATIOS MANCOMUNADOS



3.6.6. Colocación de toldos en patios de viviendas:

Sólo se permitirán en estos casos:

a) Los toldos plegables rebatidos totalmente realizados en tela o cualquier material flexible.

b) Los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles; por lo tanto, prohíbese los toldos de estructura fija que no cumplan con ésta condición.

3.7. De los medios de salida:

3.7.1. Salidas exigibles libres: Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido, será obstruido o inducido en su ancho especificado, por estructuras fijas o móviles.

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

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

3.7.2. Salidas exigidas en caso de edificios de usos diversos: Cuando un edificio o parte de él incluya casos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que haya incompatibilidad, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas para admitir un medio único de egreso. No se considerarán incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios.

La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

3.7.3. Salidas requeridas para determinadas ocupaciones: En caso de locales en que existe aglomeración de personas (Sala de fiestas, confitería, confiterías, conciertos, cabaretes, etc.) se aplicará el 70% del criterio determinado para salas de espectáculos públicos además de la salida que corresponda por otros usos.

3.7.4. Puertas de Salida: Las puertas de salidas de 2,00 m. y no podrá abrir directamente sobre una escalera, debiendo hacerlo sobre un rellano, descanso o plataforma hacia la salida.

Las puertas que abran hacia la vía pública no deben exceder la línea municipal, debiendo a tal efecto proveerse el retiro necesario.

3.7.5. Salida de vehículos: El ancho libre mínimo de una salida para vehículos será de 3.00m.

En vivienda unifamiliar dicho ancho puede ser de 2,30.

En un predio donde se maniobra con vehículos el ancho mínimo de salida será de 4,00m.

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la ochava y cuando esta no existe la salida no estará alejada no menor de 3m. del encuentro las líneas municipales de las calles concurrentes.

3.8. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

3.8.1. Coordinación de funciones entre las Obras Sanitarias de la Nación y la Municipalidad:
La Dirección de Obras Privadas convenirá con las reparticiones que correspondan en cada caso la coordinación de las disposiciones a fin de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones de cada una.

3.8.2. Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado: En todo predio edificado existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

a) Un retrete de materiales durables, con piso, techo y parámetros impermeables, dotado de inodoro común a la turca o de pedestal.
b) Una pileta de cocina.
c) Una ducha y desagüe de piso.
d) Las demás exigencias impuestas por O.S.N.

3.8.3. Servicio de salubridad mínimo en viviendas: En todo edificio destinado a viviendas, cada unidad tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción, las comodidades enumeradas anteriormente.
En toda unidad locativa (inquilinato, etc.) utilizada para viviendas, habrá una cocina o por lo menos espacio para cocinar.

3.8.4. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales:

1- En todo edificio o local, con destino a usos comerciales o industriales, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos en este Reglamento, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajan o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio: los locales para servicios de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con estos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión interior de los servicios.
2- En los edificios o locales industriales o comerciales, cuando el total de personas no exceden de cinco, habrá un retrete con lavabo. En los demás habrá: cuando el total de personas exceda de cinco hasta diez, habrá un retrete por sexo, dos lavabos y un orinal. Se aumentará: Un retrete por sexo por cada veinte personas o fracción de veinte, un lavabo y orinal por cada diez personas o fracción de diez. Se colocará:

una ducha por cada veinte personas ocupadas en industrias insalubres o en fabricación de alimentos.

3- En caso de servicios colectivos, éstos se ubicarán separados de los lugares de permanencia.

4- Los edificios o locales de gobierno, estación, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Dirección de Obras Privadas establecerá por analogía, contarán para los usuarios, excluido el personal de empleados con : Mujeres: un retrete y un lavabo hasta 125 y por cada 100 más o fracción de 100 un retrete.

Hombres: un retrete y un lavabo hasta 125 y por cada 100 más o fracción de 100 un retrete.

5- Campos de deportes: cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

Bebederos: cuatro como mínimo y uno por cada mil espectadores o fracción a partir de 5.000.

Orinales: cuatro cada mil hasta veinte mil, 2 x 1.000 por encima de 20.000.

Retretes: por cada 3 del número de orinales, con por cada 3 de ellos para mujeres.

6- Locales de baile: Hombres: 1 retrete, un orinal y un lavabo por cada 50 usuarios.

Mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 50 usuarios.

3.8.5. Instalaciones públicas de salubridad cuando se carece de red cloacal: Todos los edificios y fincas de la ciudad, deberán tener instalaciones de salubridad, con desagües a fosa séptica y pozo negro.

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

Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo a lo determinado en este Reglamento.

3.8.6. Servicio de sanidad: Se podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificación o locales que por su carácter así lo requieran.

3.8.7. Locales para medidores:

1) De electricidad: no comunicarán con otros locales que tengan instalaciones de gas.
2) De gas: no comunicarán con otros locales que contengan tablero o medidores de electrificación, calderas, motores, o aparatos térmicos u otros artefactos.

La colocación de ventilación cumplirá las disposiciones de Gas del Estado.

3.8.8. Conductos para aire acondicionado: Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado deberá construirse con materiales incombustibles. Dentro de los canales para aire acondicionado no podrá colocarse ninguna otra tubería.

3.8.9. Buzones de correspondencia: En todo edificio donde exista más de una unidad de uso independiente servidas por una misma entrada y no cuente con local de portería, deberá colocarse una cantidad de buzones de por lo menos igual al número de unidades. Los mismos deben ubicarse en lugar público común de edificación y próximo al acceso.

3.8.10. Pararrayos: El Departamento de Obras Públicas podrá exigir la instalación de pararrayos en las construcciones que, por su altura o características especiales, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

La punta del pararrayo deberá superar 1.00m. de altura como mínimo, en relación a las partes por elevación del edificio, como torres, tanques, chimeneas, sostenes, antenas, mástiles.

3.8.11. Depósito para combustibles: Los depósitos para combustible líquido subterráneos, no podrán distar menos de 1,00m. de los muros divisorios, tendrán bocas de fácil acceso y conductos de expansión de gases.

3.9. Obras que produzcan molestias:

3.9.1. Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio.

No se permitirán vistas a los predios colindantes, ni entre unidades de uso independiente en un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia de 3,00m., del eje divisorio entre predios o entre parámetros exteriores de locales correspondientes a unidades independientes. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75º respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60mts. o cuando haya un elemento fijo, opaco, traslúcido de una altura no inferior a 1,60m. medida desde el solado correspondiente.

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

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tubería que conecta una bomba de impulsión de fluidos, etc.

b) Canchas para juegos de bochas, de pelota y otras actividades que puedan producir choques y golpes.
c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

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

3.9.3. Instalaciones que produzcan humedad: No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño:

a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
b) En caso de colocarse enredaderas, éstas deberán destacarse del muro divisorio 0,20m. por lo menos.
c) Canaletas externas de desagües de los techos, si no se retiran 0,50m. del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

3.9.5. Árboles: Los árboles deberán retirarse 1,50mts. por lo menos, de los muros.

3.10. DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS:

3.10.1. Condiciones para subdividir locales: Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas y otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Reglamento como si fuera independiente.

3.10.2. Mamparas de subdivisión de locales: en un local de comercio o de trabajo se permitirá la colocación de mamparas o muebles de subdivisión, siempre que la altura de éstos no rebase de 2,00mts., medidos desde el piso.

3.10.3. Construcciones existentes de barro: 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 de seis (6) metros, no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.

3.10.4. Reparaciones en construcciones existentes en madera: Para los tinglados y galpones cuyo frente sobre la línea Municipal o sus contados sobre las líneas medianeras, no estén construidos, en toda su altura, con muros reglamentarios y en los galpones y tinglados que no se hallen a la distancia reglamentaria de la línea medianera o de la

línea de edificación, se prohibe cualquier refacción, prohibición que regirá en todo el Municipio.

3.11. DE LOS EDIFICIOS CON MADERA:

3.11.1. Generalidades: Cuando un techo sea realizado con estructura resistente de madera, su cubierta deberá ser de materiales incombustibles, ya sea por su naturaleza o por haberlos sometido a procedimientos ignífugos.

3.11.2. Casillas: La construcción de casillas en las zonas en que se encuentran permitidas será autorizada en carácter de provisorio.

3.11.3. Permiso de obras de reforma y de ampliación: Un edificio existente, cuyo uso conforme las prescripciones de este Reglamento, se puede ampliar, reformar o transformar, a condición de que sigan cumplimentándose las disposiciones del presente Reglamento. Además se establece:

1- Cuando en un fondo correspondiente a centro de manzana haya construcciones de las no autorizadas, en éstas sólo se podrá efectuar obras de conservación y refacción, siempre que no se modifique la parte estructural, muros de cerramiento y se mantenga el uso existente.

2- 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 de 6 m., no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.

3- Para tinglados y galpones que no se hallen a distancia reglamentaria de la línea medianera o de la línea de edificación y aunque los estuvieran sus frentes y costados no estuvieran construidos de toda su altura con muros reglamentarios se prohibe cualquier refacción.

4- Las reformas o reparaciones que se efectúen en un edificio deben considerar las futuras dimensiones de la calle haciendo el retiro que corresponde.

3.12. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN LOS USOS:

3.12.1. 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, especificará 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 e Instalaciones para Reunión al Aire Libre;
e- Edificios de Aprovisionamiento y Mercantiles;
f- Edificios para oficinas;
g- Edificios Industriales;
h- Edificios para Depósitos;

i- Edificios para usos peligrosos;

j- Edificios educacionales;

k- Edificios e Instalaciones.

3.12.2. Factor de ocupación según los usos: Se considera como tal, al número teórico de personas que se estima puede colocarse en un local según su uso o destino, en la proporción de una persona por el número de m2. que a continuación se detalla.

3.12.3. Número de ocupantes en caso de edificios de uso mixto: A los efectos previstos por esta norma, el número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

3.12.4. Capacidad de los edificios: La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios), por el o los factores de ocupación respectivos; en el caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribunas para público.

El factor de ocupación de un edificio sin destino definido o no contemplado por este código, lo determinará la Comisión de Reglamento.

La superficie de los locales, se medirán con exclusión de muros y espacios accesorios, como ser baños, vestuarios y circulaciones de uso general del edificio.

Uso o destino	Factor de ocupación (m2. por persona)
3.12.5 Edificios Residenciales:	
a) Viviendas de una familias (aislada o entre medianeras)…….	15 m2./pers.
b) Viviendas apareadas de dos familias……	15 m2./pers.
c) Viviendas de departamentos P.B. (aisl. Entre medianeras)……..	15 m2./pers.
d) Viviendas de departamentos en altura (aislatorre y entre medianeras)	13 m2./pers.
e) Hoteles de tránsito: (Hoteles y Hosterías)……..	13 m2./pers.
f) hoteles de permanencia……	13 m2./pers.
3.12.6. Edificios Institucionales:	
a) Hospitales Generales……	8 m2./pers.
b) Sanatorios, Clínicas, Dispensarios……..	8 m2./pers.
c) Conventos, Asilos, Patronatos y Hogares, Internados……..	8 m2./pers.
d) Cárceles, Penitenciaría, Presidios, Correccionales……..	10 m2./pers.
e) Cuarteles de Policía y Bomberos……	15 m2./pers.
3.12.7. Edificios para reunión bajo techos:	

a) teatros, Cines, Auditorios……..1 m2./pers.

b) Salas de Conferencias, Conciertos……1 m2./pers.

Exposiciones……..4 m2./pers

c) Museos, Galerías de Arte, Bibliotecas…….....8 m2./pers.

d) Clubes……5 m2./pers.

e) Locales para práctica del Culto Religioso……...2 m2./pers.

f) Gimnasios……5 m2./pers.

Estadios (se tomará el factor de ocupación destinado a tribunas: 0,50 m. lineal por asiento).

g) Bares, Cafés, Restaurantes, Confiterías, Dancigs…….....3 m2./pers.

3.12.8. Edificios o instalaciones para reunión al Aire Libre:

a) Parques Públicos y Privados.

b) Campos de Juegos para niños.

c) Campos Deportivos.

e) Hipódromos.

f) Autódromos, Velódromos.

g) Polígonos de Tiro.

En todos estos casos se tomará el Factor de Ocupación del espacio destinado a tribunas: 0,50m. lineal por asiento.

3.12.9. Edificios de Aprovisionamiento y Mercantiles:

a) Mercados (Abasto, Distribución, de Barrio)…….. …3 m2./pers.

b) Despensas, Comercio, Tiendas…… 3 m2./pers.

c) Mataderos……...3 m2./pers.

3.12.10. Edificios para oficinas:

a) Oficinas Públicas……9 m2./pers.

b) Oficinas de Entidades Públicas……9 m2./pers.

c) oficinas de Entidades Privadas……9 m2./pers.

3.12.11. Edificios Industriales:

a) Industrias nocivas.

b) Industrias molestas.

c) Industrias inocuas.

Superficie por persona: propuesta por el industrial, según el tipo de industrias, cuando no se especifique será de 15 m2./pers.

3.12.13. Edificios para depósitos:

a) Depósitos en General……...30 m2./pers.

b) Depósito Guarda – cochera……30 m2./pers.

c) Silos……30 m2./pers.

3.12.14. Edificios para usos peligrosos:

a) Estaciones de Servicio.

b) Planta de Gas.

c) Depósito de Explosivo.

d) depósitos de Combustibles.

e) Barracas y Curtiembres.

f) Corrales de animales, bretes y rodeos.

3.12.15. Edificios e instalaciones rurales:

a) crianza Avícola y Cerdos.

b) Cunicultura y Apicultura.

c) Ganadería.

d) Huertas y Quintas.

e) Puestos para la venta.

En todos estos casos se considerarán las superficies cubiertas según su destino con los usos clasificados.

CAPÍTULO IV

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

4.1. DE LAS VALLAS PROVISORIAS:

4.1.1 Construcción y ubicación de las vallas provisorias frente a las obras: Mientras se está realizando cualquier trabajo que ofrezca un peligro sea un obstáculo para el tránsito por la vía pública, será obligatorio colocar una valla provisoria en la vereda a todo lo largo del frente.

La valla se construirá de madera o chapas de metal en buen estado de conservación, que impida la salida de materiales, las puertas no podrán abrir hacia el exterior.

El cerco provisorio tendrá 1,50m. de alto como mínimo; se colocará a 0,75m. de la línea de edificación cuando la vereda no exceda de 1,50m. y podrá ocupar la mitad de la vereda cuando el ancho de ésta sea mayor de 1,50m. En ningún caso podrá dejarse un espacio menor de 0,50m. entre la valla y el cordón de calzada.

Cuando por la característica especial de la construcción de la obra, se haga imprescindible ocupar toda la acera en lo largo de la fachada, a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas, se ejecutará sobre la calzada una pasarela de 0,90m. de ancho con baranda exterior de defensa, pintada de negro y amarillo y con luz roja durante la noche. Al concluir del entrepiso sobre la segunda planta, el cerco deberá retirarse nuevamente según especificaciones anteriores.

4.1.2. Bandejas de protección:

Se construirán en edificios de altura de todo tipo y su función se remitirá, exclusivamente a posibilitar sin peligro la circulación en la vía pública, como así también proteger a las construcciones linderas.

Ubicación sobre fachada: se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado, con una altura mínima de 2,50 m. sobre el solado de la acera. Sobre viviendas linderas se colocarán de forma tal que proteja con máxima seguridad, con las mismas características a los que se coloquen en la fachada.

4.2. Estacionamiento de vehículos al frente de las obras:

4.2.1. Con la entrega de los documentos de obra aprobados automáticamente queda autorizada la colocación de caballetes en la calzada frente a las obras.

El estacionamiento se efectuará:

- Junto a la acera de la obra/p/operación de carga y descarga de materiales.
- En la acera opuesta de la obra.

4.2.2. Ubicación y Dimensiones:

- Junto a acera de la obra, los caballetes distarán entre sí no más de 8 m.
- En la acera opuesta, el espacio entre caballetes será de 12m.

Si la obra ocupa más un frente los caballetes se colocará sobre la calle menos transitada.

4.3. DE LAS DEMOLICIONES:

4.3.1. Chapas, marcas, soportes y conexiones: Cuando una obra a demoler se afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dura la demolición, asegurándolas definitivamente en caso de edificación inmediata o entregándolas definitivamente en caso de edificación inmediata o entregándolas a la autoridad respectiva si no edificara enseguida. Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, conexiones de electricidad, agua y otro servicio público, el responsable deberá das aviso, con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervenga como mejor corresponda.

4.3.2. Limpieza de la vía pública: La producción de polvo o escombros proveniente de una demolición o excavación no podrá depositarse bajo ningún concepto, en la calzada y/o pavimento, siendo los constructores los responsables de que éste se cumpla.

4.3.3. Peligro para el tránsito: cuando una demolición ofrezca peligro para los transeúntes o tráfico, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlas; se colocarán señales

visibles de precaución y se apostarán a cada costado de la obra, personas que impidan el tránsito por la zona peligrosa. La Secretaría de Obras Públicas, podrá imponer cualquier medida de previsión que las circunstancias exijan.

4.3.4. Protección al predio contiguo: el responsable de la demolición temará las precauciones y empleará los sistemas necesarios para que pueda realizarse el uso normal del predio vecino.

Asimismo se retirará de inmediato que pudieran haber caído en la finca lindera y se procederá a la limpieza de la misma.

4.3.5. Procedimiento de Demolición:

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

2) Lienzo y cortinas contra el polvo: Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta para proteger eficazmente contra el polvo desprendido del obrador.

3) Caída y acumulación de escombros: Sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5m., salvo que se coloquen cortinas de descarga. En los entrepisos no se podrán acumular materiales derribados.

4) Es obligatorio el riego para evitar el levantamiento de polvo.

5) Moliendo de ladrillos: queda prohibido.

4.3.6. Construcciones que amenazan derrumbe: La Dirección de Edificaciones Privadas podrá exigir la declaración de todo tapial, edificio o parte de edificio que amenace desplomarse.

Un muro se considerará en condiciones de peligro:

a) Cuando está vencido, alcanzando su desplomo un tercio de su espesor.
b) Cuando presente grietas verticales o dislocamiento.
c) Cuando existe escurrimiento de una parte del muro sobre la inferior.

4.3.7. Modificación y peligro de derrumbe: Cuando la estructura de un edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deben practicarse y el tiempo en que han de estar terminados.

Vencido el plazo, o si el peligro de derrumbe es inminente, la Secretaría de Obras Públicas procederá a realizar los trabajos por cuenta del propietario, previo el mismo y ante el Juez de Paz se procederá a labrar un acta donde conste el estado actual de la edificación, dicha acta estará refrendada asimismo por dos profesionales inscriptos en el Libro de Registro de la Municipalidad.

4.4. DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES:

4.4.1. Terraplenamientos: Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado. Si el terraplenamiento se ejecutara en contacto con la edificación existente se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

4.4.2. Excavaciones: Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la restante del nivel oficial podrá ser desmontado.

a) Desmonte: El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

b) Excavación que afecte a predios linderos: 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 previsto los soportes o sostenes definitivos a los costados de la excavación.

c) Estructuras adyacentes: Cuando una estructura puede ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado.

d) Daños o peligros: Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias, a juicio de la Sec. De Obras Públicas, para que la ejecución de las mismas no ocasione daños ni entrañe peligros para las personas de los predios linderos.

e) Protección contra accidentes: A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse barandas o vallas, siempre que sean de acceso público.

En las excavaciones deberá contarse con un medio de salida.

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

4.5. DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR:

4.5.1. Suelos aptos para cimentar: Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla y arena seca, cuando ésta sea debidamente encajada y forma capas no menores de un (19 metro. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autorizará a hacerlo en terraplenamientos de arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra. La Dirección de Obras Privadas exigirá anexo al legajo de obra, el estudio del suelo en edificios que constes de dos pisos y planta baja o más. La Dirección de Obras Privadas queda facultada para exigir un cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesario a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

4.6. DE LOS CIMIENTOS:

4.6.1. Generalidades: Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc., tendrán las zarpas necesarias para que la presión por ellos transmitida al suelo, no excedan las tenciones máximas permitidas por el terreno. Para la tierra colorada común se admitirá un coeficiente de trabajo de 2,5 Kg./cm2. Toda base deberá aislarse convenientemente, para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea. Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro no sea de albañilería corrido, su cálculo deberá ajustarse a los planos municipales.

4.6.2. Profundidad de los cimientos: La profundidad mínima para cimientos será:

a) Muro inferior que no sea carga: 0,30m. medidos desde el piso próximo más bajo y 0,50m. del nivel natural del terreno.

b) Muro interior de carga, muro de fachada interior y exterior y bases interiores de estructuras: 0,70 metros medidos desde el nivel natural del terreno y 0,50m. del nivel del piso más bajo.

c) Muro divisorio y bases rasando la línea de edificación: 1,00m. bajo el nivel de la vereda.

d) Muro de sótano: 0,50 m. medidos desde el nivel del paso terminado.

4.6.3. Perfil de cimientos: Las inclinaciones de sal zarpas serán de 30º como mínimo para mampostería común y hormigón sin armar. Las zarpas de hormigón sin armar tendrán una altura mínima de 0,20m. después de apisonados. Las zapatas de cimientos comunes deberán sobresalir como mínimo unos 0,075 m. de cada lado del perfil del muro al que correspondan.
Las zarpas de los muros y bases de fachada podrán avanzar sobre la línea de edificación, un quinto de la altura del cimiento hasta 3,00 m. de profundidad, pasada esta medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

4.6.4. Cimientos próximos a sótanos o excavaciones: Todo cimiento a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación, no podrá distar del paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles, salvo que se utilicen estructuras capaces de resistir el empuje.

4.6.5. Pilares de cimientos: Un pilar para cimiento tendrá una longitud mínima de 0,60 metros y un ancho mínimo de 0,45 m. y deberá realizarse con mezcla reforzada.

4.6.6. Generalidades sobre pilotajes: El pilotaje será mantenido en correcta situación durante la hinca. Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es hincado con una dirección longitudinal en más del 2% de su largo, el proyecto del cimiento deberá ser recalculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas.
La capacidad máxima de trabajo de todo piloto deberá ser la carga sobre el piloto aplicada concéntricamente en dirección a su eje longitudinal. Si el pilote es de madera será mantenido

debajo del nivel inferior permanentemente del agua subterránea. No se aplicará esta exigencia si los pilotos son de quebracho colorado, urunday o lapacho.

4.7. DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN:

4.7.1. Normas para el cálculo de las estructuras:

a) Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y maderas, las sobrecargas para techos y entrepisos de diferentes locales según su destino, los pasos especificados y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones, serán los que se establecen en el apéndice de este Reglamento que trata sobre los Reglamentos Técnicos Especiales.

b) La elección del cálculo es libre, siempre que no contradiga disposiciones del presente Reglamento. En caso de usarse fórmulas nuevas se hará constar su procedencia y justificación, lo que deberá merecer la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas.

4.7.2. Sobrecargas de cálculo en los entrepisos: Las sobrecargas tenidas en cuenta en el proyecto para el cálculo de los entrepisos de los locales destinados a comercio, trabajo y depósito, deberán consignarse en forma visible.

4.7.3. Apoyo de vigas en muros medianeros: En muros divisorios el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

4.7.4. Pintura del acero y de la madera estructural: Toda pieza de acero que se use en la estructura y que no esté revestida de mampostería u hormigón, deberá llevar dos manos de pintura antioxidante.

Las extremidades de las vigas de madera, que no sea de la calificada como “dura” y que se asiente sobre muros, deberán ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.

4.7.5. Vidrio estructural y de piso: El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones no mayores de 0,30m. de lado y deberá ser capas de soportar la sobrecarga prevista. Las juntas entre paños, o paño y piso o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

4.8. DE LOS MUROS:

4.8.1. Ejecución de los muros de albañilería: Un muro se levantará con regularidad, bien aplomado y alineado. El ladrillo se mojará completamente antes de colocarse y se asentará con las juntas perfectamente llenadas con mezcla.

Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

4.8.2. Preservación de los muros de albañilería contra la humedad: En todo muro el obligatoria la conciliación de capas hidrófugas que lo aíslen de la humedad de la tierra y de la intemperie. La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance el contrapiso.
Cuando un muro tenga un paramento en contacto con la tierra se aislará con una capa hidrófuga vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique panderete, siempre que el desnivel entre los pisos sea mayor de un metro. En igual forma no procederá en casos de jardineras o canteras adosados a los muros.

4.8.3. Trabas de los muros de albañilería: Las trabas en las juntas verticales no deberán coincidir en la misma plomada en dos hiladas sucesivas. La traba entre muros y refuerzos o contrafuertes debe hacerse hilada por hilada. La traba de un muro existente con uno nuevo debe hacerse por lo menos cada seis hiladas y con una penetración no menos de medio ladrillo.

4.8.4. Anclaje y encadenado de muros de albañilería: Los muros que se encuentren limitados por columnas se anclarán entre sí por medio de flejes o barras metálicas por lo menos cada 0,40m.
Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de las cargas.

4.8.5. Pilares y pilastras de albañilería: Los pilares y pilastras de carga serán construidos con albañilería maciza y con mezcla reforzada. En ellos no se podrán efectuar canalizaciones, huecos o recortes.

4.8.6. Dinteles y arcos de albañilería: La parte superior de una abertura o de un vano debe ser cerrado por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos 0,25m. en los pisos derechos de la abertura.

4.8.7. Recalce de muros de albañilería: un realce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de recalce que se ejecuten simultáneamente, tendrán un ancho no menor de diez veces el espesor del muro a recalzar y distarán entre sí 1,50 metros como máximo. Los pilares serán ejecutados con mezcla reforzada.

4.8.8. Muros de hormigón o de bloques: Un muro podrá construirse de hormigón o de bloques de diversos materiales siempre que sean sistemas aprobados por la Dirección de Obras Privadas y que ofrezcan una resistencia y una aislación térmica por lo menos equivalentes a la de los muros macizos de ladrillos comunes.

4.8.9. Material de muros divisorios: Un muro que se separe partes cubiertas en edificios independientes, aún entre predios del mismo propietario, tendrá un espesor mínimo de 0,30m. En este caso, los verticales de canalizaciones no podrán exceder la línea divisoria y los horizontales sólo podrán tener una profundidad máxima de 0,70 metros.

4.8.10. Construcciones sin apoyar en muros divisorios: Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquel. 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 será de 1,00 m.

4.8.11. Carga útil de muros divisorios: Un muro divisorio podrá ser cargado en cada predio con no más del 50% de su carga admisible.

4.8.12. Muros de medio ladrillo macizo: Un muro de un espesor de 0,15 m. podrá servir de sostén siempre que su altura, medida desde el nivel de piso, no sea superior a 2,80 metros, soporte sólo un entrepiso o un techo, tenga una viga de cintura o encadenado a la altura de la aplicación de las cargas y sea aprobado por la Secretaría de Obras Públicas.

4.8.13. Muros exteriores: Los espesores de muros exteriores no cargados no serán menores que los determinados a continuación:

a) En fachadas sobre línea de edificación o interiores, los muros deberán ser realizadas en materiales resistentes a la intemperie y que tengan una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,30m. de espesor (con ladrillos comunes) y 0,22m. (ladrillos de prensa).

Muros interiores: Los espesores mínimos para muros interiores no cargados podrán ser los indicados en la siguiente tabla:

Altura	Espesor con revoque
Hasta ……2,50m.	. ……0,06m.
De 2,51m. a ……3,50m.	. ……0,08m.
De 3,51m. a……..4,50m.	…….0,10m.
De 4,51m. a……..5,50m.	…….0,12m.

De 5,51 m. a…….6,50m. …….0,15m.

En los casos en que la longitud del tabique exceda en 1,5 vez en altura, se aceptará el espesor inmediato mayor inclinado en la tabla, excepto en los tabiques armados con varilla de hierro en que la relación “altura-espesor” no será modificada.

4.8.14 Uso de muros existentes: Un muro existente puede ser usado en obra nueva si está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en este Reglamento en lo referente a aislación hidrófuga y cimiento.

4.8.15. Uso de muros asentados en barro: Bajo ningún concepto podrá construirse muros de carga y muros divisorios de ambientes asentados con barro. La Comisión de este Reglamento conjuntamente con la Secretaría de Obras Públicas determinará las zonas de excepción a este artículo.

Se permitirá utilizar:

- Un muro divisorio, existente en barro, en buen estado, de 0,45m. o más de espesor, siempre que su altura sea menor a 6,00m.
- Un muro existente de 0,30, asentado en barro, que no tenga más de 4 metros.
- En cualquier caso, el muro divisorio no podrá utilizarse como muro de carga.

4.9. DE LOS REVOQUES: REVESTIMIENTO Y CONTRAPISO:

4.9.1. Obligación de renovar muros existentes: Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para modificar ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos.

4.9.2. Revoques exteriores: El revoque de un muro se ejecutará aplicando al parámetro una lechada de hidrófugo, una capa gruesa de jaharro y terminando con un enlucido resistente a la intemperie. Puede suprimirse el revoque exterior siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se realice sobre una aislación hidrófuga.

4.9.3. Revoques interiores: Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados se tomarán las juntas de ladrillos o se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.

4.9.4. Muros revestidos: Cuando se reviste el paramento de un muro o una superficie, suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámica, lajas o planos de piedra natural o de la llamada piedra reconstruida, se asegurará su fijación a los muros o estructuras, mediante anclajes con materiales inoxidables, se podrá utilizar solamente mezclas

adherentes cuando se trate de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.

4.9.5. Revestimientos combustibles: Los revestimientos de madera y otros materiales combustibles solo se podrán utilizar sobre muros incombustibles, salvo casos especiales autorizados por la Secretaría de Obras Públicas.

En lugar de la madera y en las mismas condiciones de uso podrán utilizarse materiales obtenidos por la industrialización de la fibra de la madera, caña prensada, etc.

4.9.6. Revestimientos incombustibles: Cuando se utilicen revestimientos de vidrios y otros materiales incombustibles, éstos se colocarán con materiales que aseguren una perfecta adherencia a los mismos y se evitarán las aristas cortantes.

4.9.7. Revestimientos en locales de salubridad: En los locales de salubridad se colocarán revestimientos impermeables con las siguientes características mínimas:

a) En sitios en donde se coloque bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en las laterales, el revestimiento tendrá 1,20m. de altura en general y 1,80 x 0,90m. de ancho corresponde a la flor de la ducha.
b) En lugares en donde se coloque lavabo o pileta, el revestimiento se hará sonde el piso hasta 0,30m. más alto que las canillas y 0,30m. de cada lado del artefacto.
c) En sitios en que se coloque un inodoro o bidet, el revestimiento sobrepasará 0,60m. la altura de los artefactos y 0,30m. el ancho de los mismos.
d) En lugares donde se coloque una canilla se hará un revestimiento impermeable de 0,30m. de ancho y una altura que sobrepase 0,15m. de la canilla.

4.9.8. Obligación de ejecutar contrapiso: En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse sobre el terreno asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,07m. después de apisonado.

Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo, quitando la tierra con materias orgánicas, yeso o cal mal apagada. Además se cegarán hormigueros, cuevas de roedores y pozos negros.

4.9.9. Contrapisos para pisos de madera: Los pisos de madera colocados sobre tirantillos o entablonada se colocarán a una distancia mínima de 0,20m. del contrapiso de hormigón. Tanto el contrapiso como la parte de los muros comprendido entre este y la capa aisladora horizontal serán aislados como un revoque hidrófugo bien aislado. El espacio debajo de los pisos de madera se ventilará al exterior por un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración, defendida con rejilla y alambre tejido, colocada opuesta al conducto.

En casos de pisos de madera colocados directamente sobre contrapiso de hormigón, ésta será prolijamente revocado y aislado con cemento hidrófugo.

4.9.10. Contrapiso para placas especiales: para la colocación de cualquier piso especial, se exigirá impermeabilizar el contrapiso de hormigón.

4.9.11. Casos en que no se requiere contrapiso: La Dirección de Obras Privadas podrá existir la obligación de construir contrapiso reglamentario en aquellas partes de las placas de Depósitos o Establecimientos Industriales en los que por su destino la utilización del piso de tierra sea necesaria.

4.10 DE LOS HECHOS:

4.10.1. Cercado de techos transitables: Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con barandas o parapeto de una altura mínima de 1m. computada desde el nivel del solado.

En caso de utilizarse como tendedero, se cuidará de que sea posible la vista desde la vía pública.

4.10.2. Accesos de techos intransitables: Deberán existir en este caso grampas, ganchos y/u otros puntos fijos de apoyo o alternativamente, una escalera del tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalga.

4.10.3. Desagües de techos, azoteas y terrazas: En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales, se apartarán 0,50m. del parámetro del muro medianero, contados desde el borde más próximo del desagüe. La cubierta no hará en contrapendiente entre el canal y el muro divisorio

4.10.4. Materiales de las cubiertas: La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usen materiales de gran conductibilidad térmica como terminación de cubierta deben buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45m. de espesor de mampostería común.

4.11. DE LAS CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS:

Todo tipo de construcciones prefabricadas destinadas a galpones, depósitos o talleres, deberán ajustarse en su construcción a las siguientes normas:

a) Apruébese la ubicación de columnas resistentes prefabricadas de Hº Aº adosados al eje medianero, no permitiéndose en ningún caso que las mismas sobrepasan a dichos ejes.
b) El tipo de estructura debe ser tal que al retirar el cerramiento no afecte bajo ningún concepto la estabilidad del edificio y permita en todo momento la construcción de pared medianera reglamentaria de 0,30m. de espesor. Se exigirá en la presentación del expediente de construcción correspondiente los cálculos de estabilidad del edificio completo.
c) El tipo de cerramiento debe ser tal que a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas reúna las condiciones necesarias de estabilidad, funcionabilidad y estética.
d) Las canaletas, caños de bajadas y todo tipo de cañerías tendrá la ubicación correcta a fin de perjudicar la construcción en su momento del nuevo medianero reglamentario.

Las construcciones prefabricadas con frente a la vía pública deberán tener correcta terminación de fachada, ejecutada con la aplicación de material de frente de modo tal de ocultar a la vista los elementos de paneles y abulonados correspondientes.

Dicha terminación podrá ser ejecutada en revoques, salpicados, revestimiento de frente, ladrillos vistos, etc.

4.12. DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN:

En la construcción de edificios de cualquier categoría está autorizado el uso, dentro de las limitaciones que establece este reglamento. Albañilería de ladrillos comunes, albañilería de ladrillos prensados, de bloques huecos, de Hº de cemento portland o albañilería y sillería de piedra, madera, Hº simple o armado, acero o hierro estructural, elementos o sistema de prefabricación, siempre que cumplan con los requisitos y normas de este reglamento.

Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones.

4.13. CONSTRUCCIONES DE MADERA: Ver Cap. 3.11. (De las construcciones de madera)

Dentro de la zona urbana y sub-urbana, pueden admitirse construcciones realizadas en madera, siempre que ellos responden a un estilo definido, sean de buen gusto, no afecten la estética y sean construidas en condiciones adecuadas, todo lo cual queda a juicio de la Dirección de Edificaciones Privadas y de la Comisión de Reglamento.

Las construcciones de madera deberán encontrarse siempre de 1,15m. de la línea medianera, aun cuando ésta sea de mampostería o de material similar y deberán ubicarse a no menos de 3m. de la línea Municipal.

La Dirección de Edificaciones Privadas puede autorizar la construcción de madera con carácter provisorio, debiendo fijarse en caso el plazo máximo de permanencia.

4.14. CONSTRUCCIÓN EN BLOQUES DE Hº DE CEMENTO: Los bloques serán elaborados con cemento portland de marca aprobada y agregados tales como arena, granza, p. partida, granulado volcánico, escoria y otros materiales inertes orgánicos adecuados.

Los bloques no presentarán roturas, rajaduras que afecten su durabilidad y resistencia u otros defectos que impidan el asentamiento adecuado.

Las superficies destinadas a recibir revoques serán suficientemente ásperas para asegurar una buena adherencia.

El espesor de las paredes y tabique de los bloques no será menor de 20 cm. Cuando sean destinados a paredes de carga y de 10 cm. Cuando no deban soportar cargas.

4.15. DESAGÜES PLUVIALES: Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la vía pública o redes de desagües. Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública.

Los voladizos que formen parte de la terraza sobre la vía pública y se prolongue por detrás de la Línea Municipal tendrán desagües y rejilla de piso.

Los albañales se construirán impermeables, con caños de barro cocido, material vítreo, cemento, plástico; deben estar dorados de rejillas.

Las canalizaciones para desagües pluviales que no cumplan con lo establecido anteriormente estarán distanciados no más de 1 m. del eje divisorio entre predios linderos.

4.16. DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

4.16.1. Instalaciones sanitarias: Deben regirse por las normas O.S.N. En las zonas no servidas por O.S.N., las instalaciones deberán ejecutarse de acuerdo a las siguientes normas:

4.16.1.1. Pozos de captación de agua: Un pozo de captación de agua distará no menos de 1m. del eje divisorio entre predios y será recalzado totalmente.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe hacerse por lo menos hasta la segunda napa y el agua se extraerá por medio de bomba.

4.16.1.2. Aljibes: Un aljibe deberá construirse en albañilería u hormigón con parámetros interiores lisos o impermeabilizados. Distará como mínimo de 15m. de cualquier pozo negro. Será cerrado, tendrá boca de suceso de cierre hermético y el agua se extraerá con bomba.

El conducto que surta de agua de aljibe desembocará en una cámara o filtro de arena de 1,20m., de profundidad con tapa de válvula de nivel constante de descarga al aljibe. La superficie del lecho filtrante se calculará a razón de 1 m2. por cada 30m. de capacidad del aljibe.

4.16.1.3. Tanques de bombeo y de reserva de agua: Un tanque de bombeo y de reserva de agua tendrá un acceso directo y seguro hasta las bocas de registro y de inspección. No se podrán sujetar al tanque, debajo del espejo de aguas, escaleras grampas o cualquier elemento sujeto a esfuerzos.

Tanques de bombeo: Los tanques de bombeo deberán estar separados como mínimo 0,65 m. del paramento interno de un muro divisorio. Cuando esté adosado a un muto interior cualquiera tendrá una adecuada aislación hidráulica y acústica.

Tanques de reserva de agua: Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio de predios. El plano inferior de tanques o de sus vigas de sostén deberá dejar un espacio libre mínimo inferior de 0,60m.

Materiales para la construcción de tanques de agua: Un tanque de agua podrá construirse en hormigón, hierro o cualquier otro material aceptado por O.S.N. Los parámetros internos del tanque serán absolutamente impermeables y no deberán alterar la calidad del agua ni transmitirle sabor u olor alguno. Será cerrado, tendrá bocas de acceso y de inspección contará con tubo de expansión abierto al exterior. En caso de que el tanque sea de agua destinada a beber y fabricar sustancias productos para la alimentación, serán exigibles solamente los requisitos planteados en el punto 1º y los de O. Sanitarias de la Nación.

4.16.1.4. CÁMARAS SÉPTICAS: Una fosa séptica tendrá una capacidad inferior mínima de 750 litros; de 250 litros por persona hasta 10 ocupantes; de 200 litros p/p entre 10 y 50 ocupantes y 150 litros p/p cuando exceda de 50 ocupantes.

En caso de cámaras sépticas hechas en el lugar, la altura del líquido dentro de la fosa oscilará entre 1m. y 3m., dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la tapa, un espacio libre de 0,20 metros.

Los gases tendrán salida a la atmósfera por medio de caños de ventilación. El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa deberá quedar sumergido en el líquido por lo menos en una profundidad no menor de 0,40m. ni mayor de 0,80m. Iguales características tendrán el caño de salida y además se le colocará un conducto de ventilación comunicado con la salida de aire anteriormente determinado.

La tapa cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso de 0,60 x 0,60m, con ajuste hermético.

4.16.1.5. Pozos absorbentes: A corta distancia de la fosa séptica y formando un conjunto con ella se ubicará el pozo negro que deberá excavarse a una distancia no menor de 7,00 m. de la

perfección de bombeo, y a 1m. de la línea divisoria entre predios, teniendo en cuenta también la ubicación de perforaciones en lotes vecinos.

Cuando la separación mínima especificada en el anterior ítem no pueda ser alcanzada dentro del lote, se permitirá la construcción del pozo absorbente en la vereda, a una distancia no menor de 1,20m. del cordón del pavimento y a 1m. de la prolongación del eje medianero.

Los pozos adherentes que se construyan en la vereda deberán tener como máximo un diámetro de 1,50m. una profundidad máxima de 7,00metros no pudiendo llegar a la napa freática. Deberán tener bóveda y revestimiento en toda su superficie lateral de mampostería de 0,15m. con mezcla de cal. Sobre la bóveda se construirá una loza de hormigón armado de 0,10m. de espesor armada en dos direcciones con hierro cada 1/10/15, dejando una abertura no mayor de 0,30 x 0,30m. coincidente con la boca de la bóveda, provista de una tapa de hormigón armado de 0,07m. de espesor. Además deberá poseer el correspondiente caño de ventilación de 0,60m. como mínimo que arranque de la parte superior de la bóveda, superando la altura del muro más elevado inmediato, en por lo menos 0,40m.

4.16.2. Instalaciones eléctricas: Para las instalaciones eléctricas se aplicarán las prescripciones que se establecen en el apéndice de este Reglamento, que trata sobre los Reglamentos Técnicos Especiales.

4.16.3. Instalación de Gas: Para las instalaciones de gas se respetarán las normas fijadas por Gas del Estado.

4.17. DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES TÉCENICAS EN EDIFICIOS: (calderas, incineradores e instalaciones térmicas y de aire acondicionado).

4.17.1. Consideraciones generales: Los locales para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener ventilación permanente al exterior, mediante vano o conducto de sección útil resultante del cálculo no menor de 0,20 m2. En los locales para instalación de aire acondicionado, debe asegurarse un mínimo de cinco renovaciones horarias de su volumen.
b) Un paso mínimo de 0,50m. de alrededor del perímetro de cada aparato.
c) Una altura mínima de 1m. sobre maquinarias. Altura mínima del local de 2,50m.
d) No debe tener conexión con los locales para medidores de gas ni contener estos.

4.17.2. Conductos de aire acondicionado: deben cumplir con las siguientes normas:

a) Toda superficie que se encuentra en contacto directo con A/A, debe construirse con material incombustible.

b) Cuando el conducto se instale en malas calderas y maquinarias debe cubrirse con tejidos metálicos revocados.
c) No debe ampliarse el conducto de A/A para colocar otra clase de canalizaciones como cloacas, desagües, electricidad, respiradores, etc.

4.17.3. DE LAS CHIMENEAS: Las chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se efectuarán de modo que no ocasionan perjuicios a terceros.

Se clasifican en bajas, media y alta temperatura, la que se medirá a la entrada de la chimenea y serán: de baja hasta 300ºC; de media más de 300ºC. y hasta 660ºC. y de alta más de 660ºC.

4.17.4. Altura mínima de remate de chimenea:

a) Por sobre una azotea transitable 2,00m.
b) Por sobre una azotea no transitable o techo incluido en 25% 1m.
c) Por sobre un techo inclinado no más de 25% 0,60m.

Arriba de cualquier chimenea distante menos de 3 m. de la boca, mínimo 0,60m. sobre cualquier cubierta.

d) La altura de la chimenea deberá sobrepasar la altura del dintel de las aberturas, situada a distancia menor de 4 m. de esta y de acuerdo a la siguiente relación:
h´ 5d siendo
h´ - altura de la chimenea medida a partir del dintel respectivo.
e) La altura debe pasar todo nuevo divisorio o construcción adyacente de mayor altura, situado a menos de 3m. de la boca.

4.17.5. ALTURA DE REMATE DE CHIMENEAS DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES:

a) Mínimo: 6,00m. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea, situado dentro de un radio de 15m.
b) En caso de resultar necesario, la Municipalidad podrá exigir mayores alturas.

4.17.6. Construcción de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión: Deben construirse con materiales aprobados, incombustibles, que cumplan las condiciones de estabilidad a los efectos sísmicos.

4.17.7. Depósitos de combustible: Nafta, Kerosene, Gas-Oil – Diesel-Oil, Fuel – Oil, también para bencinas, solvente, y similar. Pueden utilizarse para su almacenamiento tanques de:

a) Hormigón armado o metálico: p/Kerosene-gas –oil, diesel-oil, fuel-oil.
b) Metálicos: nafta, bencina, alcohol, solvente o similar.

4.17.7.1. Dimensiones:

a) Tanque metálico en acero forma cilíndrica con cabezales formando casquetes esféricos. Debe estar protegido contra la conexión y estar asentado sobre una capa de Hº de cascote de 0,10m.

4.17.7.2. Ubicación:

a) Cuando se coloque debajo de locales habitables, la boca de acceso se empleará en el exterior.
b) Cuando se emplee en locales donde haya motores de explosión, fraguas, etc., en otro tipo de artefactos a cielo abierto, la distancia mínima de cualquier parte del tanque no será inferior a 2 m. del exterior del artefacto en combustión.
c) La distancia menor entre paramento y cara superior o lateral del tanque a la línea Municipal o a predios coincidentes será de 1m.

4.17.7.3. Capacidad de Tanques:

Máxima para nafta, bencina, etc.:	10.000 lts.
Máxima para kerosene, gas-oil.:	50.000 lts.

4.17.7.4. Boca de acceso: De tapa metálica que asegure el cierre hermético mediante una junta de guarnición inmune a los hidrocarburos.
Boca de albañilería en Hº de 0,90 de lado mínimo x 1,50m. de altura máxima.
4.17.7.5. Carga y descarga: cuando se coloque en la acera se ubicará a una distancia no mayor de 0,50 del cordón de la calzada y a no menos de 2 m. de cualquier árbol.

El marco y la tapa de la boca de carga será de hierro fundido o bronce y estará a nivel de la acera.

4.17.7.6. Tuberías: Las Tuberías de carga entre boca y tanque será de acceso rosca-bridas.

4.17.7.7. Ventilación: caño de acero de 25 mm. De mínimo a no menos de 5,00 de alto y alejado 1m. de vanos.

El caño de ventilación rematará en patios o espacios abiertos.

4.18. DE LOS ANDAMIOS:

4.18.1. Calidad y resistencia de los andamios: El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soporta los esfuerzos. Las partes de madera tendrán fibras y los nudos no tomarán más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.

Las partes metálicas de los andamios y los andamios no metálicos no deberán estar abiertos, agrietados, debilitados, deformados ni afectados por la corrosión. Los cables y cuerdas, como las demás partes de los andamio tendrán un coeficiente de seguridad de 10,00 por lo menos, según la carga máxima que deban soportar.

4.18.2. Tipos de andamios: Los andamios podrán ser fijos o suspendidos y del tipo pesado para obras de albañilería o que demanden mucho tiempo de realización.

Para revoques, pinturas, etc., podrán ser tipo liviano.

En caso de andamios suspendidos o volados, las vigas en voladizo deben ser metálicas. Los distintos sistemas de andamio deben ser autorizados por la secretaría de Obras Públicas.

4.18.3. Andamios sobre la vía pública: Los andamios sobre la vía pública deberán llenar los mismos requisitos que las vallas provisorias en cuanto a ubicación y a respetar estructuras o servicios que deban ser retiradas o movidas.

En las veredas de un ancho igual o inferior a 1,50 m., una vez ejecutado el muro del piso bajo, se retirará el andamio conjuntamente con la valla provisoria, dejando una altura libre no menor de 2,50m. cubierta con un entarimado de madera machiembrada o maderas y chapas. En caso de andamios metálicos podrán quedar en la vereda los parantes, siempre que éstos estén bien alineados y no tengan travesaños ni riendas a una altura menor de 2,50m.

Los andamios deben ser retirados a los cinco días de terminadas las obras ye n caso de obras paralizadas a los dos meses de haberse iniciado la paralización. En los contrarios, la Secretaría de Obras Públicas podrá proceder al retiro por cuenta responsable, sin perjuicio de las multas que corresponden.

4.18.4. Montacargas en las veredas: En la construcción o refacción de pisos altos sobre edificios existentes siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, la Secretaría de Obras Públicas, podrá conceder permiso, con carácter precario, para que esa operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montacargas deberán estar segura y herméticamente cerrado en todos sus costados y sus salientes sobre la línea de edificación no serán mayores que las permitidas para los cercos provisorios.

4.18.5. Acceso de los andamios: todo andamio debe tener fácil y seguro acceso promedio de escaleras rígidas fijadas por su parte superior al mismo andamio.

4.18.6. Protección a personas y estructuras: Los andamios y cualquier estructura similar, deben contar con dispositivas para evitar la caída de personas o materiales. Si se trabaja cercad e

claraboyas o cubiertas frágiles debe cubrírselas con materiales resistentes. El depósito de materiales sobre los andamios no podrá sobrepasar los límites de seguridad especificados en el Art. 1º).

4.18.7. Torres para grúas, guinches y montacargas: Las torres para grúas, guinches y montacargas usadas para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes y sólidos. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

Se proveerá de una escalera resistente y bien asegurada en toda la altura de la torre.

A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con que respectivas defensas y barandas.

4.18.8. Andamios corrientes de madera: Los montantes se enterrarán 0,50m. como mínimo y apoyarán sobre zapatas. El empalme se hará con una empatilladura o platabanda de listones de 1m. de largo , elevada y atada con fleje o alambre.

Las carreras o travesaños se unirán a los montantes por medio de fleje, alambre, tacos, abulonados o clavados entre sí. Los travesaños se fijarán a la contribución por cuñas o cepos. Las secciones mínimas de los elementos del andamio serán las siguientes:

Montantes y carreras:	0,075 x 0,075m.
Travesaños:	0,075 x 0,10m. o 0,075 x 0,15m.
Diagonales:	0,025 x 0,075m.
Tablones:	0,05 m. con puntas reforzadas.

ORDENANZA N° 1.655

VISTO:

La necesidad de adecuar el Reglamento de Zonificación, el cual forma parte del Plan Regulador de San Jorge en lo que respecta a Usos de la Tierra; y

CONSIDERANDO:

Que en dicho Reglamento se contempla el Distrito Industrial I 2, dentro del cual se encuentra situado el Frigorífico Quickfood S.A.;

Que teniendo en cuenta el crecimiento de nuestra Ciudad se hace necesario proteger a dicha Empresa, y en consecuencia ampliar los alcances del Distrito Industrial I 2, para que tal sector, en el futuro, no sea cercado por viviendas familiares;

Que además de legislar a favor del Sector Productivo, también debemos hacerlo preservando la calidad de vida de los potenciales contribuyentes que podrían radicarse en las inmediaciones del Distrito Industrial I 2;

Que, en consecuencia, se cree conveniente incorporar al Distrito Industrial I 2 el sector que a continuación se detalla: Al Oeste de Avda. Libertad, hasta el primer camino público lindante con la Zona Rural, desde Avda. Jorge Ortiz hasta Avda. Nothebhonn;

Que dentro del sector a incorporar no se permitirán loteos que declare al lugar como Zona Residencial para viviendas de uso temporal o permanente;

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de San Jorge, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y su Propio Reglamento Interno, emite la siguiente

ORDENANZA

Art. 1°): Incorpórese al Distrito Industrial I 2 del Reglamento de Zonificación y Usos de la Tierra en vigencia, el sector que a continuación se detalla: **Al Oeste de Av. Libertad, hasta el primer camino publico lindante con la zona rural, desde Av. Jorge Ortiz, hasta Av. Nothebhonn**.-

Art. 2°): Dentro del sector a incorporar no se permitirán loteos que declare al lugar como Zona Residencial para viviendas de uso temporal o permanente.-

Art. 3°): Promúlguese, Comuníquese, Publíquese, Dése Copia al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Jorge, Ciudad Sanmartiniana, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los diez días del mes de mayo de dos mil siete.

Sra. Alicia Mecchia
Pro Secretaria del H.C.M.

Sra. Cristina Berra
Presidente del H.C.M.

4.18.9. Cortina de los andamios: Durante la ejecución del muro, del revoque de fachada o de la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio, en el piso donde se trabaje, con arpillera u otro material adecuado.

4.19. DE LA OBLIGACIÓN DE CENSERVAR:

4.19.1. Obligación de conservar los edificios: Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez, higiene, y buen aspecto a fin de que no pueda comprometer su seguridad, salubridad y estática. Los toldos sobre la vía pública serán en buen estado.

4.19.2. Ajuste de la edificación existente a disposiciones contemporáneas: Cuando se hubieran ejecutado obras no autorizadas por el Reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Secretaría de Obras Públicas podrá exigir que el edificio será retrotraído a la situación del plano aprobado.

Si hubiera obras sin permiso, pero en condiciones de ser autorizadas por alguna disposición preexistente, la Secretaría de Obras Públicas intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de la obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

4.19.3. Oposición a conservar un edificio: En caso de oposición del proyecto para cumplir con lo dispuesto referente a la conservación de los edificios, la Municipalidad realizará los trabajos por administración y a costa de aquel.

4.20. DE LOS ANUNCIOS Y LETREROS:

4.20.1. Queda prohibida la instalación de carteles, afiches, avisos, etc., en la vía pública, sin la correspondiente autorización municipal.

4.20.2. Condiciones generales de los anuncios: Los anuncios no deben:

a) Ofender la moral y las buenas costumbres.
b) Tener mudanzas bruscas de luz, de poca o de gran intensidad, que molesten a la vecindad con su emplazamiento.
c) Ofender 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.

4.20.3. La Municipalidad otorgará los permisos que se soliciten, previo pago de los siguientes derechos:

Por carteles: letreros, avisos, etc. Hasta 1 m2.

Por carteles: Letreros, avisos, etc. De más de 1 m2.

4.20.4. Los comerciantes deberán colocar carteles de modo que no interrumpan el tránsito normal por la vereda, adoptando las medidas de seguridad correspondientes para evitar su coladura o derrumbe por el viento u otras causas.

4.20.5. En ninguna forma se permitirá que los carteles ocupen parte o toda la vereda de los propietarios adyacentes a los comerciantes interesados en su colocación.

4.20.6. Anuncios en aleros y marquesinas: Los aleros y marquesinas sobre la vía pública podrán tener anuncios aplicados siempre que no rebasen las salientes permitida para ambos elementos y que no tengan una altura superior a 1,20m.

4.20.7. Avisos aplicados sobre vallas o andamios: Siempre que el propietario de una valla o un andamio lo autorice se podrá aplicar, sobre estos elementos, carteles impresos de propagandas.

4.20.8. Visibilidad de cajas y estructuras: Las cajas de transformadores, de distribución, de comunicación y demás mecanismos y los conductores de energía, así como los soportes y estructuras resistentes, estarán ocultos a la vista desde la vía pública y no podrán tener, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas, apariencias antiestéticas.

4.20.9. Retiro de estructuras de anuncios: Una vez quitado el anuncio deberá ser retirado, dentro de los treinta días, cualquier elemento resistente que le sirva de sostén. En su defecto, la Municipalidad hará el retiro a costa del propietario.

4.20.10. Restricciones en la colocación de avisos: No se permitirá colocar anuncios, avisos o carteles, en los puentes carreteros o de ferrocarril; en los monumentos, fuentes, estatuas o bustos, en plazas, parques o paseos públicos.

4.21. DEL USO DE LOS PREDIOS PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS:

4.21.1 Colocación de chapas y señalamientos: La Municipalidad podrá colocar en la fachada de un edificio o en la vereda de un predio, las chapas de nomenclatura urbana y las de señales de tránsito.

4.21.2. Anclaje de dispositivos para el servicio público: Un soporte, rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, telégrafo, conductores eléctricos de vehículos de transporte

y otra clase de servicio público similar, se podrá 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.

4.21.3. Instalación de dispositivos de seguridad: La Municipalidad podrá instalar en los edificios dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional.

CAPÍTULO V
DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

5.1 EDIFICIOS TORRE: Se llama edificación aislada o Edificios en Torre, al tipo especial de construcción compuesto de una o más torres, completamente libres de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculen el espacio del fondo con la vía pública, sin intercepción en su continuidad.

5.1.1 Basamento: Construcción optativa puede ocupar todo el terreno, cumpliendo con lo establecido en altura máxima de fachada, altura de locales, ventilación, patios, etc.

5.1.2. Torre: construcción sobre elevada por encima de las alturas permitidas y contenidas en planos límites, verticales, paralelos a la Línea Municipal y a las medianeras.

La superficie edificable de la torre, no puede ser inferior al 50% de la superficie cubierta de todo el edificio.

Se entiende por superficie cubierta de la torre, toda la edificación que se realice para arriba del plano horizontal superior del basamento.

5.1.3. Retiros de Edificios Torre:

a) Del Basamento: podrá llegar hasta la L.M.E.
b) De la Torre: Los planos verticales límites de la torre paralela a la o las L.M., o a otras torres del mismo predio o a las medianeras, distarán de estos un valor:

$$D- \frac{a - 7}{10}$$

a- altura de la torre.
D- Plano límite.

Donde D no podrá ser inferior a 3,50 m. y cuando supere los 12 m. podrá mantenerse constante.

5.1.4. Altura de Edificio Torre: En la Línea de Edif., la altura máxima del basamento será de 12 m. en calles iguales o menores de 20 m. La altura “A” de la torre se medirá desde la cota del

predio y comprende toda clase de construcción, incluida la vivienda del encargado, tanques, sala de máquinas, etc., pudiendo ser sobre elevado únicamente antenas.

La altura máxima de la torre será determinada al explicitar “a” – 10 x d-7 donde D es > a 5,00m.

5.2 GALERÍAS DE COMERCIO:

5.2.1. Concepto de galería de comercio: Se entiende por Galería de Comercio al Edificio o parte de él contiene comercios ubicados en locales o quiscos que poseen vidrieras o mostrador empleados directamente sobre el paso general de circulación, vestíbulo, o nave, o medio exigido de salida, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común.

5.2.2. Dimensiones de locales y quiscos: Los locales y quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

a) Locales con acceso directo desde la vía pública: Los locales con acceso directo desde la vía pública, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la galería, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Lado: 3 metros.
- Superficie: 16 m2.
- Altura: de acuerdo al artículo 2º, Capítulo V, Sección “C”, del Reglamento de Edificación.

b) Locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave: Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Lado: 2,50 metros.
- Superficie: 10 m2.
- Altura: de acuerdo al artículo de edificación.

b1) Cuando se comercia alimento no envasado:

- Lado: 4 metros.
- Superficie: 25 m2.
- Altura: de acuerdo al artículo 3.5.3. y.3.5.4. del Reglamento de Edificación.

- Quiosco dentro del vestíbulo al artículo o nave: El quiosco es una estructura inaccesible al público, que puede tener cercamiento lateral y techo propio. EN este último caso las medidas mínimas son:

- Altura libre: 2,40 m.
- Lado menor medido exteriormente: 2 metros.

c1) Cuando se comercie alimento no envasado:

- Lado: 2,50 metros.
- Superficie: 10 m2.

5.2.3. Entresuelo: Locales pueden tener entresuelos, siempre que cumplan lo siguiente

a) La superficie del encuentro no excederá del 30% del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta las escaleras.
b) La altura libre entre el solado y el cielorraso, tanto arriba como debajo del entresuelo será como mínimo de:

b1) 2,40 m. cuando rebase los 10 m2, de superficie o sea utilizado como lugar de trabajo, o sea el público.

b2) 2,10 m. en los casos.

5.2.4. Medios de salida, ancho mínimo libre:

a) En ningún caso la suma de los anchos de los distintos medios de salida, será menor al que corresponda al mayor de los usos servidos por la salida común de la galería.
b) Ninguna circulación tendrá un ancho mínimo a 3,00 metros.

No se permitirá la colocación de puertas del tipo permanente que cierre la circulación, salvo aquellas de colocación nocturna, fuera de los horarios de público.

Cuando halla causa justificable, la Secretaría de Obras Públicas podrá permitir su uso, previa presentación del pedido a la Comisión Asesora del Reglamento de Edificación, acompañado del plano del proyecto de la abertura.

5.2.5. Escaleras o rampas: Las escaleras o rampas que comuniquen las diferentes plantas o pisos de una galería comercial, cumplirán las siguientes condiciones:

a) El ancho de la escalera, o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso a que sirva cuando el desnivel exceda de 1,50m. para desniveles menores, a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.
b) La escalera contará con un pasamanos por lo menos, puede no conformar “Caja de escalera” y cumplirá con lo establecido en la Sección C, Capítulo VII, artículo 2º, del Reglamento de Edificación.
c) La rampa tendrá una pendiente máxima de 12% y su solado será antideslizante.

5.2.6. Iluminación y ventilación:

a) Iluminación: Cuando una galería de comercio no requiere iluminación natural, la iluminación artificial se autorizará siempre y cuando provea de iluminación eléctrica, con no menos de dos circuitos independientes, acondicionados en tuberías desde el

tablero de entrada. Las bocas de luces, se dispondrán de modo que alternativamente reciban energía de uno y otro circuito cuando uno de ellos deje de funcionar.

b) Ventilación: debe realizarse por medio de aberturas que aseguren ventilación cruzada y/o abertura tener una superficie no inferior a las 2/3 partes de la sección del pasillo de la galería.

Se prohibe la disposición de brazos en la galería cuyos pasillos no tengan aberturas o ventilación. Los sistemas mecánicos de ventilación, sólo podrán ser utilizados en forma adicional.

b1) Ventilación del vestíbulo o naves: la ventilación del vestíbulo o nave se rige por la siguiente fórmula:

$$K \; 1/3 \quad \frac{A}{X}$$

Donde K = área mínima de los vanos de ventilación:

El valor A corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas. El coeficiente X es igual a 8 cuando ventila el patio reglamentario y es igual a 10 cuando ventila cenitalmente. No se tomará en el cómputo de A, la superficie de locales que posean ventilación propia e independiente, de acuerdo a las prescripciones generales del Reglamento de Edificación. Los vanos de ventilación no requieren mecanismo para regular la abertura.

b2) Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia e independiente, según las exigencias generales del Reglamento de Edificación, debe contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo, o nave. El área mínima (K) de la ventilación es función de la superficie individual (A1) del local o quiosco:

$$K - \frac{A1}{15}$$

Además, en zona opuesta, habrá otro vano (cenital, junto al cielorraso) de área no inferior a K, que comunique, con el vestíbulo o nave, o bien a patio de cualquier categoría. Este segundo vano puede ser sustituido por conductos que reúnan las siguientes características: un conducto por cada 25m2., siendo el lado mínimo 10 cm.

5.2.7. Servicios de salubridad:

a) Para las personas que trabajan en la galería, la cantidad de artefactos se calculará en función al “factor de ocupación” X – 8, aplicado a la superficie de locales y quioscos que no tienen servicios propios e independientes, y para una relación del 60% de mujeres y 40% de hombres.

De acuerdo a la cantidad de personas se aplica la siguiente tabla:

		RETRETES	ORINALES	LAVABOS
Cuando no excede de 5	M	1	-	1
	H	1	1	1
De 6 a 20	M	2	-	2
	H	2	2	2
Por cada 20 o fracción	M	1	-	0,25
Menor de 20	H	1	1	0,25

b) Sanitarios para las personas que concurren a la galería:
Se exhibirá tanto para hombres como para mujeres dos retretes hasta 250 personas, y por cada 100 más o fracción de 100,1 (un) retrete.
Además: 1 lavabo, por cada dos retretes.
1 original, por cada retrete.
Los servicios para público se encontrarán en el mismo nivel de la galería, o en lugar de fácil acceso.

5.2.8. Usos compatibles con los de la galería de comercio: Siempre que esté permitido en el distrito donde está empleado el predio, en que se halle la galería de comercio, son compatibles con los usos de ésta los que se mencionan en los incisos “a” y “b” de este artículo. Otros usos no mencionados en esta Reglamentación serán autorizados previos a los informes de la Secretaría de Obras Públicas de la Comisión Asesora del Reglamento de Edificación.

a) Usos dentro de la Galería: dentro de la Galería propiamente dicha; además de los usos compatibles, puede haber:

a1) Banco, bar, café, confiterías, escritorios, exposición, instituto de belleza, museo, oficinas, restaurantes.

a2) Artesanía u otras actividades que la Dirección de Obras Privadas declare compatible con la galería. En este caso indicará si los servicios de salubridad deben estar necesariamente dentro de un ámbito.

b) Usos fuera de la galería pero emplazados en el mismo predio o edificio, fuera de la galería propiamente dicha, son compatibles a los efectos de la salida exigida, los siguientes usos:

b1) Los mencionados en el inciso a) punto a1) y además archivo, biblioteca, boites, caberete, casas de baños, cine, cine-teatro, club, estudio de radiofonía, escuela, sala de actos culturales, salas de baile, teatro.

5.2.9. Caso de uso mixto de galería comercial con viviendas y/u hotel: Las viviendas y/u hotel deberán tener las salidas mínimas exigidas, independientes y directas a la calle. Podrán

tener además comunicación complementaria con el vestíbulo, circulación o nave de la galería.

5.2.10. Protección contra incendios: En las galerías de comercio se exigirá el cumplimiento de lo establecido en “Previsiones Generales contra Incendios”, condición 03, 04, 09, 011, del artículo 7º, y condición E1 yE2, del artículo 8º, Capítulo XV, Sección “C”, del reglamento de Edificación.

5.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO:

5.3.1. Características:

a) Piso: deberá tener un tratamiento rígido o flexible, prefabricado o monolítico que permita una fácil limpieza.

No a los pisos de tierra, escombros, polvo de ladrillo, granza o material similar.

b) Muro perimetral:

1) Sobre la línea de edificación será de mampostería de 0,15m. de espesor como mínimo, con pilares c/3.00m. de 30 X 30cm., de ladrillo visto o revocado. Su altura no podrá ser menor de 0,60m. ni mayor de 1m.
2) Sobre líneas medianeras: Se aceptarán como tal.

c) Accesos: Como máximo se admitirán dos (entrada y salida).

d) Cabina de control: La superficie no deberá exceder de 4 m2.

Los elementos constructivos de la cabina pueden ser de tipo desmontable o no..

No deben obstaculizar la visión del transeúnte.

e) Señalización: Si está entre medianeras construidos o son playas interinas se deben colocar semáforos o timbre de alarma en las salidas.

En el piso se marcará con pintura blanca, el espacio para c/vehículo debiendo medir el mismo 2,30m. de ancho X 5 m. de profundidad, como así también las flechas que indiquen el sentido de circulación.

F) Carteles de propaganda: Deberá respetarse el Capítulo “de los anuncios”.

g) Iluminación: Iluminación artificial.

h) Defensas: Los muros medianeros o separativos de fines fincas linderas serán protegidos mediante un cordón adecuado y parachoques fijados independientemente a dicha pared, separados de la misma 0,60m.

5.4. GARAGES:

5.4.1. Características constructivas: Altura libre mínima de 2,10m. comprendidos entre molado y cielorraso o parte inferior de vigas u otros salientes.

5.4.2. Iluminación: No se requiere de iluminación natural. La iluminación artificial será eléctrica y las bocas, interruptores, conexiones, tomas, se deben colocar a no menos de 1,50m. del solado.

5.4.3. Ventilación: Debe ser natural y permanente como se exige en las prescripciones de "Iluminación y ventilación locales". Podrá, como alternativa, ser mecánica a condición de producir cuatro renovaciones horarias.

5.4.4. La distribución de los vehículos del garaje será dejando calles de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobras.
Cuando la diferencia de nivel entre la cota del predio y el lugar de estacionamiento sea mayor de 1,00m. y se acceda por un declive superior al 5% habrá junto a la Línea Municipal, un rellano de 4m. de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1,5%.
La rampa tendrá una pendiente máxima en el sentido de su eje long. Del 20%.
Su abono mínimo será de 3m. convenientemente ampliado en las curvas.
Escalera con un ancho mínimo de 0,70m. con huella no menor de 0,23m. la alzada máxima de 0,20m. que se conectará con un medio de salida general o público.

5.4.5. Revestimientos de muros: Revocados impermeables al agua, aceite, hidrocarburos y aceites, hasta una altura de 1,20m. como mínimo.

5.4.6. Fachadas: Pueden ser abiertas, pero con resguardos sólidos en c/entrepiso.

5.4.7. Servicios mínimos de salubridad: cuando la superficie del garaje sea mayor de 75m2. Deberá contar con servicio sanitario (1 inodoro y lavabo).

5.4.8. Prescripciones complementarias contra incendio: Además de lo establecido en el Capítulo "De la protección" contra incendio debe contar con:

a) Matafuegos, baldes con agua y arena.

5.5. ESTACIONES DE SERVICIO:

5.5.1. Una estación de servicio, si constituye local, cumplirá con lo dispuesto en “garaje”. Además debe contar con un patio interior de maniobras.

5.5.2. Surtidor o bomba de carburante: Deben estar alojados no menos de 3m. de la Línea Municipal, el filo de los depósitos de combustible deberá ubicarse a una distancia no menor de 2m. del eje medianero.

5.5.3. Lugar para lavado y/o engrase de automotores: Debe tener solado impermeable, como así también los muros separativos.

Tanto el lugar de engrase, como el de lavado, deben estar alejados no menos de 3m. de la Línea Municipal, salvo que exista un cerco opaco, con altura necesaria para evitar molestias a la vía pública, en toda su altura.

5.5.4. Instalación de tubería a presión: Las instalaciones de tuberías a presión para agua de lavado de lubricación, engrase y de aire comprimido, estarán desvinculados de los muros separativos de otra unidad de uso.

5.5.5. Instalaciones complementarias: Pueden tener depósitos para cámaras cubiertas se permiten las reparaciones mecánicas ligeras, sin instalaciones fijas.

5.5.6. Servicios de salubridad: Debe cumplir con lo establecido en “Servicio de Salubridad para locales” y además para el público contar con un inodoro y un lavabo para cada caso.

5.6. SUPERMERCADOS:

5.6.1. Son aquellos negocios que involucran la venta minorista de gran diversidad de rubros, por el sistema de autoservicio.

Las ventas deben realizarse en el mismo local, el que tendrá una superficie mínima de 500m. (300m2. Para exposición en una o más plantas, debiendo el salón principal estar comunicado con la vía pública, y para depósito, cámaras frigoríficas y acondicionamiento, una superficie de 200m2.).

Deberá contar con los locales destinados al lavado y fraccionamiento de los productos.

Las puertas principales deberán tener un ancho no inferior a 3m. y las calles inferiores del establecimiento un ancho no menor de 1,50m.

Deberán tener una playa de carga y descarga de mercadería.

Conferencia

Nuevas tecnologías para la solución de inundaciones

La urbanización provoca efectos y cambios importantes en el ciclo hidrológico, fundamentalmente aumentando los volúmenes de escurrimiento, aumento de las descargas pico y reduciendo los tiempos de distribución del flujo.

En general, las grandes ciudades del país se ven afectadas por un acelerado y desordenado crecimiento de la urbanización, aumentando los efectos mencionados y dejando a las redes existentes de desagüe pluvial sin capacidad para conducir los caudales generados y en consecuencia las inundaciones son cada vez mas frecuentes. Algunas de estas inundaciones en cuencas altamente urbanizadas, alcanzan niveles alarmantes y pérdidas millonarias.

Con el fin de contribuir en las alternativas de soluciones estructurales para hacer frente al problema de las inundaciones en áreas urbanas, el I.N.A. ha desarrollado, experimentado y patentado nuevos desarrollos que se tratarán en la conferencia.

Proyecto INA1: Dispositivo Regulador de Crecidas en Bocas de Tormenta.

Este tipo de dispositivo disminuye los caudales máximos antes de que ingresen al desagüe pluvial, es decir, almacenan los picos de crecidas y los retienen hasta que la red vuelve a tener capacidad de conducción evitando anegamientos.

Proyecto INA2: Dispositivos Reguladores Domiciliarios.

La regulación se consigue en distintas escalas y con diferentes niveles de intervención. Este dispositivo es de bajo costo y fácil colocación, adaptándose al edificio en el que se pretenda instalar.

Proyecto INA3: Nuevas Bocas de Tormenta.

Las bocas de tormenta actuales son en muchos casos muy ineficientes parala captación del flujo, lo que ocasiona inundaciones en calles en las que el desagüe pluvial tiene capacidad suficiente. Este nuevo modelo, ya en etapa de ensayos soluciona estos inconvenientes aprovechando al máximo la capacidad de los desagües.

DISERTANTES

Ing. Alejandro Secchi e Ing. María Rosana Mazzón

Investigadores del I.N.A.
(Instituto Nacional del Agua y del Ambiente - Santa Fe - Argentina)

Lugar: "Casa de la Cultura" - Maipú N° 1239 P.A.
Día: 26 de Abril Hora 19.00

ATN

CPT

DELEGACIONES

DEPTO. SAN LORENZO: Ghio 465. Todos los miércoles de 9 a 12 hs. M.M.O. Carlos Picallo Durán - Tel. (03476) 422555

DEPTO. CONSTITUCION: Acevedo 281. Villa Constitución. Viernes por medio de 9 a 12 hs. M.M.O. Nelson Pérez - Tel. (03400) 477924

DEPTO. IRIONDO: España esq. Ocampo. Cda. de Gómez. Viernes por medio de 9 a 12 hs. M.M.O. Omar Coloccini - Tel. (03471) 423984

REPRESENTANTE ASAMBLEA DPTO. CASEROS: E.López 441. Chañar Ladeado. M.M.O. Ariel Molineriz - Tel. (03468) 481947

Uso del Cartel de Obra

Resolución Nº 0099 - D II

Art. 1º.- Establecer el uso obligatorio del cartel profesional en toda tarea encomendada que requiera la correspondiente identificación del Profesional Técnico.

Art. 2º.- Dicho cartel estará integrado por:
- Tareas profesionales encomendadas.
- Nombres, apellido y domicilio del Profesional.
- Título habilitante completo.
- Número de Matrícula del Colegio.
- Número de expediente técnico.
- Domicilio y Localidad de la Tarea Encomendada.

Art. 3º.- Disponer que a partir del primer día hábil del mes de Marzo del 2001, el Colegio de Distrito II proveerá en forma gratuita el cartel profesional para las encomiendas de tareas a realizar en las distintas especialidades técnicas.-

Art. 4º.- Dar a conocimiento de los Colegiados, de Oficina Técnica, Administrativa, y matriculación, archívese, etc.-
Resuelto por el Directorio de Distrito II en fecha 02 de Febrero de 2001.

Aquellos Profesionales que deseen carteles de obras anteriores al año 2001, pueden solicitarlo en nuestra Sede abonando el costo estricto.

Proyecto y Dirección 2001

CARLOS F. TIFNI

Maestro Mayor de Obras

ICPT Nº 2-1937-3

Mitre 9966 - Rosario

Exp. Téc. Nº 0571/01

Av. San Martín 122 - Rosario

Colegio Profesional de Maestros Mayores de Obras y Técnicos de la Provincia de Santa Fe

Ley 10946 - Distrito II

CPT

Nº	Designación	Unidad	Materiales	M. de Obra	Total
08	**PISOS**				
8.1	PISO CERAMICO ESMALTADO DE 1ra.	m²	12.28	8.20	20.48
8.2	PISO DE LOSETAS 40 x 60 SIN ARMAR	m²	11.78	8.46	20.24
8.3	PISO DE CEMENTO ALISADO (1:3 ,más alisado de cemento 1:1)	m²	1.93	3.99	5.92
8.4	PISO DE MOSAICOS GRANITICOS 30 x 30 cm, SIN PULIR	m²	11.11	8.59	19.70
8.5	VEREDA CEMENTO ALISADO CON CONTRAPISO 12 cm	m²	3.83	7.97	11.80
09	**ZOCALOS**				
9.1	ZOCALO DE MADERA DURA	ml	3.96	1.17	5.13
9.2	ZOCALO CERAMICO	ml	0.97	1.75	2.72
9.3	ZOCALO GRANITICO 10 x 30 cm	ml	4.79	1.84	6.63
10	**CUBIERTAS**				
10.1	CUB. PLANA COMPLETA - Aisl. térm.; Hº Pte.; carpeta; membrana; carpeta y baldosas 20/20	m²	21.09	26.18	47.27
10.2	CUBIERTA TEJAS FRANCESAS S/MADERA - c/aisl. térm. e hidr.	m²	38.25	22.85	61.10
10.3	CUB. CHAPA SINUSOIDAL Nº24 S/CORREAS CHAPA PLEG, C/BABETAS Y CANALETAS (sin Estruct. ppal.)	m²	15.63	12.03	27.66
10.4	MEMBRANA FLOTANTE ALUMINIZADA 4 mm.	m²	2.60	3.29	5.89
11	**CIELORRASOS**				
11.1	CIELORRASO APLICADO DE YESO COMPLETO	m²	1.61	8.03	9.64
11.2	CIELORRASO SUSPENDIDO TERMINACION YESO	m²	5.95	16.82	22.77
11.3	APLICADO A LA CAL BAJO LOSA	m²	0.94	8.07	9.01
11.4	SUSPENDIDO A LA CAL s/estructura de madera	m²	5.47	16.87	22.34
11.5	SUSP. MADERA MACHIMBRADA 1/2" con aisl. lana de vidrio 2"	m²	10.86	9.39	20.25
11.6	SUSP. DE PLACAS DE YESO C/JUNTA TOMADA CON EST. METALICA	m²	11.61	7.74	19.35
11.7	SUSP. DE PLACAS DE YESO DESMONTABLES C/EST. MET. VISTA	m²	10.55	6.47	17.02
12	**REVESTIMIENTOS**				
12.1	REVESTIMIENTO - AZULEJO	m²	8.17	8.72	16.89
12.2	UMBRALES Y SOLIAS DE GRANITO RECONSTITUIDO	m²	80.83	33.09	113.92
12.3	REVEST. IGGAM COLOR FRENTES (Blanco ó Amarillo - 10 kg/m2)	m²	3.85	7.22	11.07
13	**PINTURAS**				
13.1	LATEX ACRILICO INTERIOR	m²	1.11	3.68	4.79
13.2	LATEX ESPECIAL P/CIELORRASO	m²	1.03	4.50	5.53
13.3	BARNIZ S/MADERA MACHIMBRADA CIELORRASO	m²	1.09	3.96	5.05
13.4	PINTURA EXTERIOR AL LATEX	m²	1.27	4.37	5.64
13.5	BARNIZ SOBRE PLACAS DE MADERA	m²	1.36	3.77	5.13
13.6	ESMALTE SINTETICO MATE S/MADERA (BASE FIJADOR BLANCO)	m²	1.21	4.88	6.09
13.7	ESMALTE SINTETICO SOBRE METAL (BASE ANTIOXIDO)	m²	1.26	5.06	6.32
14	**VIDRIOS**				
14.1	VIDRIOS TRIPLES TRANSPARENTES	m²	19.93	3.03	22.96
14.2	CRISTAL FLOAT 6mm GRIS	m²	32.55	4.03	36.58
14.3	VIDRIOS TEMPLADOS CON HERRAJES Y FRENO	m²	178.00	20.58	198.58
14.4	VIDRIOS TEMPLADOS SIN HERRAJES	m²	100.50	16.46	116.96
14.5	VIDRIOS LAMINADOS TIPO INGLES COLOR	m²	28.05	4.03	32.08
14.6	VIDRIOS TIPO ARMADO	m²	33.50	6.98	40.48
15	**CARPINTERIAS (SOLO COLOCACION - INCLUYE MORTERO 1:3)**				
15.1	COLOC. PUERTA ENTRADA 0,90 x 2,05 m (Madera ó Aluminio)	un	1.30	30.98	32.28
15.2	COLOC. PUERTA PLACA DE EMBUTIR CORREDIZA (0,60m de Hoja - sin cubrir cajón con revoque)	un	1.99	24.27	26.26
15.3	COLOC. PUERTA PLACA 0,70 m	un	1.07	18.19	19.26
15.4	COLOC. PUERTA CHAPA EXTERIOR 0,70 m	un	1.38	20.27	21.65
15.5	COLOC. VENTILUZ hasta 0,50 m2	un	0.65	10.49	11.14
15.6	COLOC. VENTANA hasta 1,50 m2	un	1.34	22.51	23.85
15.7	COLOC. VENTANA hasta 2,50 m2	un	1.99	31.21	33.20

1. Los precios publicados son de costo estricto, **sin gastos generales, utilidades y/o impuestos,** los que serán aplicados según corresponda, para el estudio de cada caso en particular.
2. La Mano de Obra incluye las cargas sociales vigentes, más el importe proporcional de seguro de accidentes de trabajo obligatorio (ART).
3. En Hormigones, el precio de la Mano de Obra es puro, maderas, clavos y alambres se incluyen dentro de los materiales.

Precios estudiados a marzo 2001.

Valor de Muros

para el cálculo de liquidación de medianería

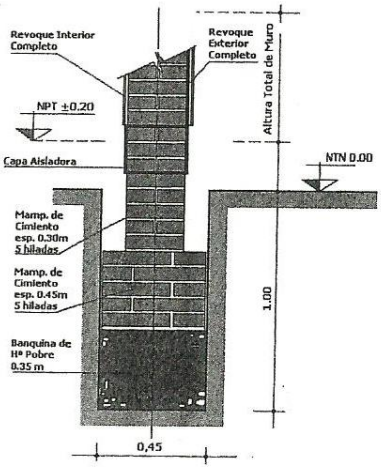
por M.M.O. Marcelo J. Giacobbe

Para realizar un cálculo de Liquidación de Medianería, y en base a la Lista de Precios de Items que publicamos periódicamente, ofrecemos un modelo de estimación de costos, para la Liquidación de Medianería, para los casos en que no se tengan datos fehacientes de la composición constructiva del muro a liquidar.

Tomamos como base, un caso hipotético, según croquis adjunto, en donde se deben realizar dos tipos distintos de cálculo:

A) Excavación y Fundación: Comprende la excavación de zanjas; banquina de Hormigón Pobre; Mampostería de cimiento de ladrillos comunes y aislación hidrófuga horizontal y vertical (cajón). Este punto se calcula por METRO LINEAL DE MURO RELEVADO.

B) Mampostería en elevación: Comprende la mampostería propiamente dicha de ladrillos comunes; revoque exterior completo (tres procesos) y revoque interior (grueso y fino). Este punto debe calcularse por METRO CUADRADO DE MURO RELEVADO.



Además, se debe tener en cuenta, que los valores publicados, correspondes al Costo Estricto de cada ítem, por lo que se deben afectar los mismos y en cada caso, por un Coeficiente Resumen "R" típico, que también publicamos.

Consideración de Coeficiente Resumen sobre Precios de Costo (típico):

	Costo Directo		1
Gastos Generales		18%	0.18
	Sub Total		1.18
Utilidad		10%	0.118
	Sub Total		1.298
Impuestos		21%	0.27258
	Coeficiente de Aplicación R =		1.57058

Item A:		$ Unitario		Incidencia		$ por m
Item 1-1:	EXCAVACION DE ZANJAS A MANO	12.82	$/m³ x	0.45	m³/m = $	5.77
Item 2-1:	HORMIGON POBRE ZAPATAS CONTINUAS (BANQUINA)	45.23	$/ m³ x	0.16	m³/m = $	7.12
Item 2-2:	MAMPOSTERIA DE CIMIENTOS LADRILLOS COMUNES	93.38	$/ m³ x	0.33	m³/m = $	30.40
Item 5-1:	CAPA AISLADORA DOBLE HORIZONTAL	6.01	$/m² x	1.00	m²/m = $	6.01
					Costo: $/m	49.30
	Afectación por Coef. "R"=			1.57058	**Precio: $/m**	**77.43**

Item B:		$ Unitario		Incidencia		$ por m²
Item 4-1:	MAMPOSTERIA EN ELEVACION LAD. COMUNES Esp. 0,30 m	107.29	$/ m³ x	0.30	m³/m² = $	32.19
Item 6-4:	REVOQUE EXTERIOR COMPLETO A LA CAL	12.81	$/ m² x	1.00	m²/m² = $	12.81
Item 6-7:	JAHARRO A LA CAL	5.11	$/ m² x	1.00	m²/m² = $	5.11
Item 6-8:	ENLUCIDO A LA CAL	3.75	$/ m² x	1.00	m²/m² = $	3.75
					Costo: $/m²	53.86
	Afectación por Coef. "R"=			1.57058	**Precio: $/ m²**	**84.59**

Estos datos son referenciales, pudiendose modificar en cada caso y según la construcción empleada (ejemplo: falta de revoques finos), aclarando que normalmente no se incluyen encadenados, refuerzos u otro tipo de construcción en los muros medianeros a liquidar.

Del relevamiento realizado para la Liquidación, se debe multiplicar el **ITEM A por el largo total de muro y el ITEM B por la superficie total relevada,** luego se suman ambos resultados, obteniendo el **valor actual total** del muro medinero, al que luego se le aplicarán los descuentos pertinentes de acuerdo a la vejez y al estado de conservación del muro.

Recordar que el muro medianero a liquidar, con una antigüedad mayor a 10 años, debe liquidarse a partir de los dos metros (2,00 m) de altura, por tratarse de cerco obligatorio (Código Civil).

Especializaciones alternativas en Arquitectura:

PERICIAS TECNICAS Y JUDICIALES

POR LA ARQTA. MARÍA GABRIELA CIANNI Y EL ARQTO. PABLO JAVIER BANEGAS

¿QUE ES UNA PERICIA?

La pericia es una opinión calificada de un técnico o especialista. Podríamos definirla, básicamente, como un informe detallado, práctico y experto sobre un determinado tema de conocimiento profesional o propio de su idoneidad, o como técnica específica avalada o reglamentada por disciplina, profesión, arte o conocimiento propio. Con esto quiere demostrarse que un perito no necesariamente debe ser un profesional académico (arquitecto, ingeniero, médico, etc.), como comúnmente se cree, sino que puede ser también un experto en otras áreas ajenas a una profesión determinada (especialistas en arte, pintura, joyas, balística, etc.).

¿CUÁNDO SE ENCARGA O SE SOLICITA UNA PERICIA?

Una pericia se solicita cuando una entidad (privada o pública) o una persona requiere dilucidar un problema o pedir un asesoramiento u opinión mediante un análisis técnico idóneo reconocido por oficio o profesionalismo en el tema.
El tipo de pericias es tan variado como disciplinas o temas existen. En cuanto al rol del arquitecto, los aspectos que le incumben con mayor frecuencia son: la patología constructiva (problemas técnicos, siniestros, seguros, medianería, tasaciones, seguridad e higiene, etc.); la tasación pericial (pericia que determina el valor de una cosa mueble o inmueble); pericia judicial (Código de Procedimientos, libro 20 -sección 6ta-, arts. 457/478).
Se considera admisible la prueba pericial cuando la apreciación de los hechos controvertidos requiere conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, industria o actividad técnica especializada.

SECUENCIA PERICIAL

- En primer lugar se requiere ser profesional con matrícula al día, tener antigüedad (si bien esto es relativo, dependiendo de la profesión, por ejemplo, en el caso de la arquitectura se considera idóneo al profesional simplemente recibido), y estar inscripto en el fuero correspondiente. Existen 8 fueros: Administrativo, Civil, Comercial, Correccional, Criminal, Laboral, Marítimo y Penal.
- Se procede a la anotación en una lista general. Luego se forman paquetes, según los juzgados o secretarías, por profesión (arquitectura, ingeniería, contaduría, etc.). De allí, cada juzgado nombra a un profesional de la lista que se esté requiriendo, por sistema de bolillero (como es el caso de los contadores u otras profesiones) o a elección del juez o jueza (como es casi siempre el caso de los arquitectos).
- El nombramiento puede darse por el juez (perito judicial); por la parte (consultor técnico) designado al ofrecer la prueba pericial indicando profesión y datos (que bien pueden ser recusados). La notificación se realiza por cédula al domicilio legal constitutivo.
- Existe un plazo para realizar la pericia que lo fija el juez o bien quince días (según se establece por ley) de aceptado el cargo, pero puede pedirse ampliación del plazo justificándolo.
- Es importante saber que usualmente sólo tres veces el profesional elegido puede negarse a aceptar el cargo, ya que normalmente luego de la tercera negación es infrecuente que éste sea luego llamado por cuarta vez.
- Una vez aceptado el cargo, se procede a estudiar los puntos periciales. A partir del análisis de los puntos de cada parte (autora y demandante), pueden pedirse fotos, antecedentes y solicitar los adelantos de los gastos y elementos para realizar la pericia o aclaraciones. Es necesario aclarar que nunca el monto de las pericias puede sobrepasar el 25% del monto de la querella.
- Se presenta de esta forma la pericia con original y dos copias.
- Cada parte puede pedir aclaraciones o

explicaciones (por escrito o verbalmente), impugnar o pedir anulación, solicitando nueva pericia.

- En cuanto a la eficacia probatoria pericial, ésta no es vinculante para el juez, vale decir, que puede usarla o no en el fallo.
- Respecto de los honorarios profesionales, éstos pueden estimarse o pedírselo al juez que consulte al C.P.A. y U y que regule.

UNA ESPECIALIZACIÓN DE GRAN RESPONSABILIDAD

Es indudable que el peritaje constituye un tema apasionante y además de gran compromiso, a la vez que confiere gran prestigio al profesional competente.

Sin embargo, es importante hacer hincapié más que nada en la necesidad de responsabilidad que requiere esta especialización, ya que si no se realiza con el grado de seriedad, idoneidad y profesionalismo, acorde a las exigencias que caracteriza la pericia, puede perjudicarse a otros seres humanos. Por ejemplo, puede incurrirse en daño y perjuicio (tal es el caso al aceptar un cargo y no entregar la pericia, o contestar íntegramente los cuestionarios fuera de plazo), o bien puede hacerse un juicio ético por favorecer a alguna de las partes, etcétera.

Para advertir la gravedad de la mala práctica en el peritaje puede citarse el artículo 275/6 del Código Penal, el cual señala: "El perito que en su exposición, afirmare una falsedad o negare o callare la verdad, en todo o en parte, habrá incurrido en falso testimonio, y le corresponderá pena de prisión de uno a cinco años, y si ese delito fuera cometido en una causa criminal y en perjuicio del inculpado en ella, la pena será de reclusión o prisión de dos a diez años. Además, en todos los casos, le deberá ser impuesta inhabilitación absoluta, por doble tiempo del de la condena. Si concurre cohecho, la pena se agravará aumentándose en un tercio".

Es aquí que entramos en el tema de la ética y la responsabilidad profesional. El peritaje es una tarea de gran peso, compromiso y competencia. Es, a su vez, una obligación moral de responder por algo o por alguien en forma idónea.

Cada uno de los arquitectos (como así los demás profesionales) están representando, directa o indirectamente, a la totalidad de los arquitectos o demás profesionales, involucrando de esta manera sus capacidades, voluntades e integridad. Con esto se quiere significar que, si la respuesta que se da como profesionales no es correcta o carece de la idoneidad apropiada, o bien se comete falta en la ética, tanto sea en una pericia como en cualquier otra práctica, se está perjudicando a todos los colegas y se está manchando en cierta forma el honor y prestigio de todo el colegio profesional que los afecta y, en último término, a las profesiones en sí.

Aquí También
TECNOBRA
PUERTAS Y VENTANAS
Como en las mejores obras
Av. 101(Ruta 8) Nº 954 San Martín (1650)
☎ 753-2282 • Fax 753-3858

TELEDDAR S.R.L.
• CABLEADOS TELEFONICOS
• REDES DE DATOS
• CENTRALES TELEFONICAS
• EQUIPOS ESPECIALES
PHILIPS
DISTRIBUIDOR PHILIPS
URIARTE 23 - REMEDIOS DE ESCALADA (1826)
TEL.: 248-2467 / 202-5222

TODO AIRE S.R.L.
FABRICA DE CAMPANAS
EN CHAPA PINTADA - ACERO
INOXIDABLE - COBRE - BRONCE
EN DISTINTAS MEDIDAS Y DISEÑOS
AV. DE MAYO 1371 (1607) VILLA ADELINA - PROV. BS. AS.
TEL./FAX: 765-3684

Todogoma ®
¡NUEVO! IMPORTADORES EXCLUSIVOS
* BALDOSAS VINILICAS AUTOADHESIVAS
LA CASA MAS SURTIDA EN ARTICULOS DE GOMA
TRABAJOS ESPECIALES - PRESUPUESTOS SIN CARGO
FABRICACION PROPIA - ASESORAMIENTO TECNICO
NUEVOS DUEÑOS
Montevideo 603 (1019) Cap. Fed. • Tel.: 372-6163 Tel./Fax: 301-4452

ORDENANZA N° 1556

VISTO:

La Resolución IM/ 17.310, enviada por el Departamento Ejecutivo Municipal, sobre la Visación previa de Planos de Anteproyecto de Construcción de Locales Comerciales y Veterinaria en la esquina sudoeste de la Manzana N° 61 presentada por el Sr. Alejandro Nisnovich y la Sra. Marta de Nisnovich, según Expte N° 674, Letra "N", Año 2005; y

CONSIDERANDO:

Que, el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de San Jorge, en el Distrito R2 Residencial, donde se encuentra el edificio a construir, establece que el índice ocupacional del suelo no será superior al 75%, no contemplándose cuando la ocupación fuere exclusiva para Locales Comerciales o Veterinarios;

Que, no obstante, el Proyecto se encuadraría dentro de la Ordenanza N° 459, referida a la adhesión por parte de la Municipalidad a la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad del Trabajo y su Decreto Reglamentario N° 351/79;

Que, su aprobación facilitaría la instalación de un nuevo Comercio en la Ciudad; la construcción integral de un edificio destinado a tal fin, que deberá adecuarse a las Normas de Higiene y Seguridad establecidas;

Que, ello motivaría la creación de una nueva fuente de trabajo y servicios para nuestra Ciudad y zona de influencia, con el mejoramiento edilicio en el lugar;

Que, existen antecedentes de igual naturaleza para Emprendimientos Comerciales, a los que se le exige que el espacio destinado para patio no deberá utilizarse como depósito de ningún elemento y deberá mantenerse sin cobertura de ninguna especie;

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de San Jorge, en uso de las atribuciones que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y su Propio Reglamento Interno, emite la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1°): Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a certificar la factibilidad de Visación previa del Plano presentado por el Sr. Alejandro Nisnovich y la Sra. Marta de Nisnovich, para la Obra de su propiedad situada en Av. Pellegrini, Manzana N° 61 de esta Ciudad de San Jorge, y destinado exclusivamente a los fines comerciales por los que se requiere, según lo solicitado en Expediente N° 674, Letra "N", Año 2005.

Art. 2°): Las características constructivas del establecimiento deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto Reglamentario N° 351/79 de la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad del Trabajo y no podrán variarse sin la autorización correspondiente.

Art. 3°): Promúlguese, Comuníquese, Publíquese, Dése Copia al Registro Municipal y Archivese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Jorge, Ciudad Sanmartiniana, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los diecisiete días del mes de noviembre de dos mil cinco.

Lic. Pablo Arduino
Secretario H.C.M.

Sra. Cristina Berra
Presidente H.C.M.

ORDENANZA N° 1520

VISTO:

El Mensaje del Departamento Ejecutivo Municipal en el Acto de Apertura de las Sesiones Ordinarias del Honorable Concejo Municipal para el año en curso; y

CONSIDERANDO:

Que, en el mismo se puso de relieve la necesidad de concluir en el Presente Ejercicio Presupuestario la extensión del camino colector adyacente a la Ruta Provincial Nº 13 hasta el predio conocido como «Laguna Pautaso»; y

Que, se encuentra en pleno funcionamiento en jurisdicción del Aero Club San Jorge, gracias al desempeño de la institución «Lazos de Amor», el Complejo destinado a Clases de Equinoterapia; y

Que, el acceso al mencionado predio resulta dificultoso y de sumo riesgo a través de la Ruta Provincial Nº 13; y

Que, un paseo urbano destacado como el Bv. Italia concluye en un baldío sin circulación, lo que provoca un natural empobrecimiento estético con el riesgo de contribuir a constituir un futuro basural; y

Que, la extensión mencionada de la Colectora tendría una continuidad urbana integradora en su unión con Bv. de las Américas haciendo circuito ésta con Bv. Italia a través de un puente sobre el canal; y

Que, el beneficio social y urbanístico consecuente redundaría para todo el barrio Guadalupe y la ciudad en su conjunto, debiéndose tener en cuenta tal unión con la idea del Ejecutivo Municipal de realizar un estudio para llevar adelante un nuevo Plan Regulador para nuestra Ciudad.

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de San Jorge en uso de las facultades que el confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y su Propio Reglamento Interno, propone la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1°) Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a iniciar las gestiones conducentes a proyectar y concretar la unión del Bv. Italia con Bv. de las Américas.

Art. 2°) Promúlguese, Comuníquese, Publíquese, Dése Copia al Registro Municipal y Archívese

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Jorge, Ciudad Sanmartiniana, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe a los treinta y un día del mes de marzo de dos mil cinco.

Lic. Pablo O. Arduino
Secretario del H.C.M.

Sra. Cristina Berra
Presidente del H.C.M.

ORDENANZA N° 1496

VISTO:

La Resolución IM/ 16.376, enviada por el Departamento Ejecutivo Municipal, sobre la solicitud presentada por el Sr. Raúl Roberto Amprimo e Iris Mirian Saire de Amprimo, por intermedio del Ingeniero Geógrafo – Agrimensor Horacio Druetta – I.CO.PA. 1.0054, mediante Expte N° 1865, Letra "D", Año 2003, para la Mensura y Subdivisión de la Propiedad situada en Calle Catamarca N° 1996 de la Ciudad de San Jorge, identificado como Lote N° 5, Manzana N° 19, S/ Plano N° 8122; y

CONSIDERANDO:

Que, la Oficina de Catastro informa que el Inmueble de referencia se encuentra inscripto bajo Tomo N° 183 P – Folio N° 1497 – N° 62.088 – Año 1988, del Departamento San Martín; y

Que, conforme al Plano particular que se halla agregado a estas actuaciones y que fuera confeccionado por el Ingeniero Geógrafo - Agrimensor Horacio S.- Druetta, el Inmueble de referencia se dividiría en Dos (2) Lotes designados como "5 A" y "5 B"; y

Que, Obras Privadas informa que el Lote 5 A no cumple con los 180 mts2 de Superficie Mínima exigida por el Reglamento de Zonificación y Subdivisión de Tierras en vigencia, alcanzando la superficie de 171,47 mts2; y

Que, atendiendo que la diferencia de superficie conque quedará el Lote 5 A con la mínima exigida por el Reglamento es de tan solo 8,53 mts2, pudiendo conformar perfectamente un unidad habitacional; y

Que, el Lote designado como 5 B en el Plano particular antes referido, se anexaría al Lote lindero designado como Lote N° 3, Según Plano N° 8.122 con idéntica medida, que se tiene en consideración con el fin de no conformar un Lote irregular; y

Que, atento a la superficie antes referida se halla establecida por el Reglamento de Zonificación y Subdivisión de Tierras, el cual fuera puesta en vigencia mediante Ordenanza N° 194 de fecha 20 de diciembre de 1972, y siendo del exclusivo resorte de ese Honorable Concejo Municipal el sancionar Ordenanzas, Derogar y/o Introducirles Modificaciones a las que se hallan vigentes, y atendiendo que como ya se ha manifestado en estos considerandos el Lote designado como 5 A conforme una unidad habitacional perfectamente viable, aparece

como conveniente excepcional en el presente caso al referido inmueble del cumplimiento de la superficie mínima establecida por el Reglamento antes citado; y

Que, el Lote 5 B deberá ser anexado a su lindero antes referido, debiendo establecerse en la correspondiente escritura que los mismos tanto el Lote 5 B según el Plano particular que nos ocupa como el Lote designado como Lote 3, de Plano N° 8.122, no podrán ser transferidos en forma independiente uno del otro, ya que el Lote designado como 5 B no cumple con la superficie mínima requerido con el Reglamento antes mencionado, y no se halla excepcionado de su cumplimiento.

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de San Jorge, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y su Propio Reglamento Interno, emite los siguiente:

ORDENANZA

Art. 1°): Excepcionase del cumplimiento de la superficie mínima requerida por el Reglamento de Zonificación en vigencia, al Lote designado como “5 A” en el Plano particular confeccionado por el Ingeniero Geógrafo Agrimensor Horacio S. Druetta, de Propiedad de los Sres. Raúl Roberto Amprimo e Iris Miriam Saire.

Art. 2°): Depóngase que el Lote designado “5 B” del Plano particular confeccionado por el Ingeniero Geógrafo Agrimensor Horacio S. Druetta podrá ser transferido únicamente a los fines de su anexión al Inmueble lindero designado como Lote N° 3, del Plano N° 8.122, estableciéndose como condición en el respectivo título de dominio que ambos Lotes no podrán ser transferidos en forma independiente uno del otro.

Art. 3°): Hágase saber a los peticionantes de la Presente.

Art. 4°): Promúlguese, Comuníquese, Publíquese, Dése Copia al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Jorge, Ciudad Sanmartiniana, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los dieciséis días del mes de setiembre de dos mil cuatro.

Sr. Pablo O. Arduino
Secretario del H.C.M.

Sra. Cristina Berra
Presidente del H.C.M.

La imposición de estos comercios se hará con ajuste a lo establecido por el código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe.

5.7. QUIOSCOS:

5.7.1. Se denominan quioscos - refugios a aquellos en los que es destinada parte de su superficie cubierta (no menor del 50%) para la protección de peatones.

Podrán ubicarse, exclusivamente, en las veredas perimetrales de plazas, parques o paseos públicos, con frente a calles o avenidas por la que circulan transportes públicos.

Debe respetarse la línea de ochava reglamentaria en su línea de visibilidad y la distancia mínima al cordón de vereda será de 0,80m.

No podrán colocarse quioscos en veredas de un ancho inferior de 5m.

5.7.2. Quioscos comunes: Son aquellos en que el total de la superficie cubierta está afectada a uno comercial.

Se autoriza la instalación de estos quioscos, en paseos públicos, veredas de no menos de 4m.

No debe ser mayor de 3,50 metros.