

Z-COSQUIN-EDIFICACION-PA-C-N-CM

CODIGO DE LA EDIFICACION

**Ordenanza N° 72
Decreto N° 85
Año 1973
(y modificatorias)**



Texto ordenado mayo 2010

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUIN

ORDENAMIENTO DEL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN

INDICE

TITULO	PAG
1. Generalidades.....	3
2. De las tramitaciones.....	4
3. De las clasificaciones de los edificios.....	13
4. De las zonificaciones, ocupación del suelo, de las alturas de edificios, de la edificación aislada.....	16
5. De las líneas: municipal, de edificación, ochavas, cercas y veredas.....	19
6. De las fachadas.....	24
7. De los patios para iluminación y ventilación.....	31
8. De la iluminación, ventilación y altura de los locales.....	32
9. De los medios de evacuación.....	38
10. De los servicios sanitarios de los locales.....	42
11. De los locales de instalaciones complementarias.....	47
12. De los guardacoches y garajes.....	48
13. De las precauciones contra incendio (en preparación).....	
14. Uso de la propiedad pública durante la construcción: vallas, cercas, obrador sobre vereda, letreros.....	49
15. Seguridad durante la construcción.....	50
16. Edificios existentes, conservación, reformas y ampliaciones.....	54
17. Normas sobre construcciones en mal estado de seguridad.....	56
18. Chimeneas.....	57
Definiciones.....	59
Planilla de Uso de Suelo.....	63
Gráficos.....	64

1. DEL TITULO Y ALCANCES

1.1.1 TITULO

Esta ordenanza será conocida y citada como el “Código de la Edificación”

1.1.2 ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan: La construcción, alteración, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios o instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios gubernamentales y particulares.

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

1.1.3 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañan antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional.

Esta obligación no comprende a las publicaciones o manuscritos presentados a títulos informativos.

Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza (Ley N° 52 y 845)

1.2. DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACIÓN DEL CODIGO

1.2.1 ACTUALIZACION DEL CODIGO

A los efectos de actualizar este Código por lo menos una vez cada año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, la S.O.P. elevará a la Comisión del Código de la Edificación los problemas planteados y las posibles soluciones al mismo.

La Comisión podrá solicitar y utilizar del servicio de particulares y con el consentimiento de la autoridad interesada, de aquellos funcionarios, empleados, equipos e informaciones de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal que considere útil para la realización de sus tareas. Esta Comisión asesorará cada vez que le sea requerida sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación e interpretación de este Código.

Toda modificación a determinados artículos de este Código se redactará íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos o modificados. Los nuevos artículos serán intercalados respetando la ordenación del texto.

1.2.2.0 COMISION DEL CODIGO DE EDIFICACIÓN

1.2.2.1 FORMACIÓN DE LA COMISION DEL CODIGO DE LA EDIFICACIÓN:

La Comisión del Código de la Edificación estará formada por:
El Secretario de Obras Públicas.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

El Asesor Técnico Municipal.

Dos Arquitectos.

Dos Ingenieros.

Un Técnico Constructor.

Estos cinco últimos profesionales serán representantes de las instituciones locales reconocidas que los agrupen.

1.2.2.2 FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION DEL CODIGO DE LA EDIFICACIÓN

La Comisión se dará su propio reglamento de trabajo dentro de los siguientes lineamientos:

- a) El quórum será con cuatro de sus miembros y las decisiones de orden común se adoptarán por simple mayoría. Para los casos de actualización de las disposiciones del Código y la creación de nuevas secciones, se requerirá un mínimo de cinco votos favorables.
- b) La Comisión llevará constancias escritas de sus actuaciones en un cuaderno de actas, donde se indicará el voto de cada miembro con respecto a cada cuestión, así como sus abstenciones y ausencias; llevará además registros y archivos de sus estudios y de toda clase de acción oficial.

1.2.2.3 ALCANCES DE LA COMISION DEL CODIGO DE LA EDIFICACIÓN

La Comisión tendrá funciones asesoras de los organismos Ejecutivo y Deliberante de la Municipalidad, siendo responsabilidad indelegable de éstos la aprobación, redacción y promulgación de los respectivos dispositivos legales que hagan a la actualización, modificación o creación de artículos en este Código

1.2.3 PUBLICACIÓN DEL CODIGO

Bajo ningún concepto, en publicaciones del presente Código será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate de ediciones del Digesto Municipal. Cada año se publicarán las hojas que correspondan a modificaciones o agregados al articulado del presente Código, practicados al 31 de Diciembre anterior.

2. DE LA ADMINISTRACION

2.1 DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1 REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO

2.1.1.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

- a) Se deberá solicitar permiso en sellado de Ordenanza para:
Construir edificios nuevos.
Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.
Modificar la fachada principal o cerrar, abrir o modificar vanos en la misma.
Cambiar las vidrieras existentes.
Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.
- b) La solicitud especificará: la clase de obras o trabajos que se propone
Realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

La documentación se presentará firmada por el propietario y profesionales que correspondan, con arreglo a las disposiciones de este Código y leyes pertinentes.

2.1.1.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso en sellado de Ordenanza, pero sí dar aviso de obra en formularios aprobados, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificaciones a planos u obra existente para: cercar el frente; elevar muros de cerco; ejecutar aceras y cordones; ejecutar cielorrasos; revocar fachadas y cercas al frente; cambiar revestimientos en fachadas; limpiar o pintar fachadas y efectuar demoliciones totales.

2.1.1.3 TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso, ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios:

Pintura en general.
Renovación de carpintería y herrería.
Revoques interiores de locales.
Servicios de limpieza.

2.1.2.1 GENERALIDADES

No se admiten en la documentación, que deba presentarse, más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que las del propietario, profesionales y Empresas Constructoras o Constructores que intervienen en la solicitud del permiso.

No se podrá disponer la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirven para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en este Código.

Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida.

Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.

2.1.2.2 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha constará:

- a) Formulario con la solicitud de permiso de edificación, por duplicado.
- b) Informe de deuda otorgado por la Dirección General de Catastro.
- c) Memoria Descriptiva, si la solicita la Secretaría de Obras.
- d) Certificación de Líneas y Niveles.
- e) Copias del PLANO GENERAL de obra, cantidad 3 (tres). Ver 2.1.2.3.
- f) Copia del PLANO GENERAL de obra, visado por la Secretaría de Obras, cantidad 1 (uno). Ver 2.1.2.2.
- g) Copia del PLANO GENERAL de obra, visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura, cantidad 1 (uno).

Se acompañarán además, los siguientes elementos, que podrán o no formar parte del mismo PLANO GENERAL y que podrán ser agregados al expediente durante el curso de su tramitación, debiendo estar presentados y aprobados

antes de retirar el expediente "APROBADO" y pagar los derechos correspondientes:

- h) Cálculos de estabilidad, cantidad 3(tres)
- i) Copias del Plano de Servicios contra Incendios, de conformidad con las exigencias de este Código, cantidad 3(tres)
- j) Copias del Plano de Electricidad, visado por la Secretaria de Obras, cantidad 3(tres)
- k) Copias del Plano de Instalación Sanitaria, visado por la Secretaría de Obras, cantidad 3 (tres). Se indicarán claramente los artefactos, cañerías de desagües pluviales y cloacales, cámaras de inspección y séptica, pozo absorbente, ventilaciones, derivación para conexión a futura red cloacal y ubicación y capacidad del tanque de reserva de agua, todo con la especificación de materiales y dimensiones.

2.1.2.3 PLANO DE OBRA

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

- a) CROQUIS DE UBICACIÓN: (en la carátula) Detallará la situación del predio dentro de la Manzana, número de ésta y ancho de la calle y vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y mensura y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal Norte deberá estar siempre señalado.
- b) PLANTA BAJA: En escala de 1:100, donde consten; ejes divisorios de predios, dimensiones del predio, ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignarán las medidas de ochava si las hubiere, la de espesores de muros y salientes. Línea Municipal, línea de edificación y cordón de vereda.
- b) PLANTAS RESTANTES: (pisos altos, entepiso y subsuelos). Escala 1:100, ejes divisorios de predios, línea Municipal y línea de Edificación. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Espesores de muros y salientes.
- c) PLANTA DE TECHO Y AZOTEAS: En escala 1:100, en el que constan: vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salientes de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y altura de parapetos.
- d) CORTES: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas. En número de dos como mínimo, uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas. Deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos; escala de 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

- e) FACHADAS: *Las visibles desde la vía pública. Dibujadas en geometral. Escala 1:100 ó 1:150 optativo para el proyectista. Los edificios en torre o los que no estén adosados a medianeras presentarán todas sus fachadas.*

- f) DEMOLICIONES: Se indicará lo que debe demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.
- g) SUPERFICIES EDIFICADAS: Se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, etc, excluyendo aleros cuya saliente sea menor de 1,00 y cornisas, consignando, por separado la superficie de galerías, balcones cubiertos, balcones y voladizos sobre la L. M.
- h) PLANILLAS DE LAS MEDIDAS Y REFERENCIAS DE LAS ABERTURAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

TIPO	DIMENSIONES		AREA	
	ANCHO	ALTO	"I"	"V"

MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
 PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73

2.1.2.4 DE EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN

Con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula se presentarán tres (3) copias en papel con fondo blanco, pero que reúnan el mínimo necesario de las exigencias para el expediente original, e indiquen claramente la modificación y/o ampliación a efectuar. Estos planos llevarán las firmas exigidas para tramitar expedientes. Esta documentación se agregará como apéndice del expediente original.

2.1.2.5. DE CERTIFICADOS DE OBRA

- a) Obra no concluida, a pedido del propietario: por escrito en el expediente, éste puede dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentra y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código; en este caso la Dirección extenderá un certificado de "Dirección de Obra no concluida, en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.
- b) Obra concluida parcialmente; se extenderá certificado de "Inspección Final Parcial de Obra", cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código, a unidades de viviendas o comercios o integrantes de edificios de departamentos, y a unidades de edificios terminados, que son parte integrante de un proyecto de mayor superficie. Se entregarán exclusivamente a pedido del Director Técnico, Constructor o Propietario.
- c) Se extenderá Certificado de "Inspección Final de Obra" cuando los trabajos estén completamente terminados, de acuerdo con las exigencias del Código, y siempre que se hubiere hecho en el expediente constar como aprobadas las modificaciones y/o ampliación del proyecto original si las hubiere. Se entregarán a pedido del Director Técnico, Constructor o propietario.

MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73

- d) *En todos los casos, al retirar el certificado de obra se deberá adjuntar la denuncia de ejecución de mejora y un plano para ser remitido a la Dirección de Catastro de la Provincia.*

La solicitud se presentará en Formulario Municipal y en el caso de que durante el curso de la obra se hubieren introducido modificaciones, correcciones, etc, según se establece en 2.1.2.4 se presentará “plano conforme a obra”, con todas las exigencias, copias, etc., tal como lo indica 2.1.2.3.

2.1.2.6 DE EXPEDIENTE DE EDIFICACIÓN POR ETAPAS

La solicitud de obra a ejecutarse por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en 2.1.2.2., en cuanto se relaciona con las obras a ejecutar inicialmente y del plano general en escala 1:200 con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en la oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73

2.1.2.7 VISACIONES DE PLANOS

Antes de iniciar el trámite deberá presentarse el PLANO GENERAL (2.1.2.3.) firmado por el proyectista en 1 (una) copia, a los efectos de que la Secretaria de Obras proceda a su revisión, observación o visado, según corresponda. El mismo deberá ser acompañado por la Certificación de Líneas y niveles (2.1.2.2.d).

MODIFICADO POR ORDENANZA Nº 2413/03
PROMULGADA POR DECRETO Nº 219/03

2.1.2.8. DE VISACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE

- a) *Se hará mediante un plano de RELEVAMIENTO y la documentación necesaria será dada por 2.1.2.2. a), b), c), e), g) y 2.1.2.5 d)*
- b) *Podrán acogerse a un régimen de presentación diferenciado, las ampliaciones de edificación que reúnan las siguiente condiciones:*
- *Que la ampliación sea parte integrante de la edificación existente, no generando una o más unidades separadas.*
 - *Que no supere los 10 m² (diez metros cuadrados).*
 - *Que la edificación declarada cumpla con las normas del presente Código.*
 - *Que el resto de la edificación cuente con planos aprobados por la Municipalidad, visados por el Colegio Profesional correspondiente y certificado de final de obra.*

Dicho régimen consistirá en realizar una Declaración Jurada de mejoras en el formulario oficial de la Dirección de Catastro de la Provincia según punto Nº 2.1.2.5 d), por duplicado, con la firma del propietario y un profesional habilitado; dicha declaración de mejoras se realiza solamente a los efectos del cobro de tasas municipales y provinciales. Esta liberalidad se otorgará por única vez para cada propiedad. La declaración Jurada se adjuntará al expediente aprobado existente, liquidándose los derechos de registro que correspondan según Ordenanza Tarifaria Vigente. La Oficina de Obras Privadas extenderá al recurrente, quien firmará al pie de conformidad, un recibo de recepción de la Declaración Jurada, con los datos que correspondan y con la leyenda: “DECLARACION JURADA RECIBIDA AL SOLO EFECTO DEL COBRO DE

TASAS MUNICIPALES. EL PRESENTE REGISTRO NO EXIME DE LA PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION PREVISTA EN EL PUNTO 2.1.2.2 g) DEL CODIGO DE EDIFICACION, SIENDO EXIGIBLE CUANDO LA MUNICIPALIDAD LO DISPONGA.”

2.1.2.9. DE EXPEDIENTES PARA CAMBIO DE NOMBRES

- a) Expediente original con “Inspección Final de Obra”: deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.2. a), b), e), y g).
- b) Expediente original sin “Inspección Final de Obra”: deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.4.

En ambos casos, deberá acompañarse el título de propiedad o boleto de compraventa, con el certificado de tener abonado el semestre en curso de las tasas municipales.

2.1.2.10 DE OBRAS FUNERARIAS

Se presentarán todos los requisitos dados por 2.1.2.2.

2.1.2.11. INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieran completos o presenten inexactitudes o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle.

2.1.2.12. PLANOS CORREGIDOS

En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas, provistos del correspondiente sellado, para poder solicitar la inspección final de la obra.

2.1.2.13. TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULAS, COLORES Y LEYENDAS.

(Ver gráficos).

- a) Los formatos, máximo y mínimo de las láminas, se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm. por 29 cm, para encarpetar en el expediente.

En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados, formen cantidades enteras múltiplos de a y de b.

- b) CARÁTULA

(Ver grafico).

La constituye el formato a por b = 18.5 cm. por 29.7 cm y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. La carátula contendrá: el título; escalas;

nombres del propietario; indicación del trabajo o proyecto; calle y número; firma del propietario; domicilio; firma del profesional con indicación de su título, número de matrícula y domicilio. Podrán, además, incluirse observaciones técnicas.

En la parte inferior de la carátula, se dejará un espacio de 7.3 cm. por 18.5 cm., destinado a sellos y conforme municipales.

c) COLORES

Serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso deberá dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de interpretar. Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro o rayado oblicuo negro. Las nuevas, a construirse o ejecutar, con color bermellón. Las que van a demolerse, con color amarillo.

d) LEYENDAS

Las leyendas y los cuadros se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.

e) PLEGADO DE PLANOS

Sea cual fuere el formato de la lámina, una vez plegada, deberá tener, sin incluir la "pestaña", la medida de la "carátula", o sea a por b igual a 18,5 por 29,7 cm.

El procedimiento a seguir será el indicado en la figura, de modo que quede siempre al frente de la "carátula" de la lámina.

2.1.3. PLAZO PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO

2.1.3.1 PLAZO PARA LA APROBACIÓN

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, la Secretaría de Obras los aprobará previa intervención de otras Direcciones si correspondiere, dentro de los siguientes plazos: El plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de impuestos es de 15 (quince) días hábiles desde la fecha inicial del expediente de permiso, para obras de hasta 500 m² de superficie, y de 30 (treinta) días hábiles para superficies mayores, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio de la Secretaría, debidamente fundamentado. Cuando para la aprobación tuvieren intervención varias Direcciones, estos plazos se prolongarán a razón de 7 (siete) días hábiles por cada intervención de las distintas Direcciones.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación hasta la comparencia en el expediente del interesado.

2.1.3.2 PLAZO VENCIDO DE APROBACIÓN DE PERMISO

Vencidos los plazos fijados en "Plazo de aprobación de permiso" sin que se hubiere acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, el recurrente tendrá derecho a que la S. O. se expida sobre el particular en un plazo máximo de 2 (dos) días hábiles.

2.1.3.3 PAGO DE IMPUESTOS

Una vez liquidados los impuestos, el propietario deberá abonarlos dentro de los 30 (treinta) días de la notificación. En caso de no abonarse los impuestos en el plazo indicado, se considerará como desistido del propósito de realizar obras.

Cuando no se hubieran pagado los impuestos liquidados y se hubiesen dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos, se paralizarán y el cobro se gestionará por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo con los prescriptos en este Código.

2.2 DE, LOS INSPECTORES DE OBRA

2.2.1 INSPECTORES DE OBRA

El D. E., dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad profesional exigida para los Constructores e Instaladores.

2.2.2 ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS

Los Profesionales, Empresas, Capataces, Propietarios o Inquilinos deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar su inspección, a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en “alcances” de este Código, acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto, el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan.

2.2.3 HORA HABLES PARA INSPECCIÓN DE OBRAS

Los inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de la obra.

2.2.4 EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRA

En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del Inspector, los planos generales aprobados, de detalles, de estructuras y en general toda documentación necesaria para el fácil contralor de la obra.

2.3 OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

2.3.1 ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes el D. E. podrá ordenar, dentro de los plazos que fijará, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al profesional o empresas responsables que hayan firmado en el expediente de permiso y al propietario.

2.3.2 SUSPENSIÓN DE TRABAJO

La S. O. suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.

2.3.3. USO DE LA FUERZA PÚBLICA

A los efectos de esta Código, el D. E. convendrá con la Policía de la ciudad, la manera como los Inspectores destacados por la Secretaría de Obras, pueden hacer uso inmediato de la fuerza pública.

2.4 DE LAS PENALIDADES

2.4.1 EFECTOS DE LAS PENALIDADES

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

Las sanciones establecidas en “De las penalidades”, se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal. 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.

2.4.2 APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES

Se suprimen las penalidades en cuanto ellas sean de resorte exclusivo del Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura, manteniéndose las multas por irregularidades sin perjuicio de que por esta causa se notifique al Consejo a los efectos que correspondan.

2.4.3 ESCALA DE PENALIDADES

2.4.3.1 APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados.
- b) Efectuar en obras autorizadas, ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obra e infracción. Si la infracción no se corrige, se aplicará la multa.

2.4.3.2 APLICACIÓN DE LA MULTA POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará multa por:

- a) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.
- b) Iniciar la obra sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.
- c) Impedir el acceso a las fincas, a los Inspectores en funciones.
- d) No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y aceras.
- e) No cumplir con la higienización de terrenos baldíos.

2.4.4. APLICACIÓN DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES

- a) Por cada cinco apercibimientos o multas consideradas en conjunto en el término de un año por obra: tres meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: tres a seis meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten la seguridad e higiene: tres meses a dos años.
- d) Cuando se compruebe grave negligencia del profesional o empresas firmantes del expediente de permiso de obra o no actúen del modo establecido en este Código: la primera vez, un año, cada una de las siguientes, tres años.
- e) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias de construcción u otro accidente por negligencia: uno a cinco años

- f) Cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: cinco años.
- g) Cuando un profesional o una empresa haya acumulado suspensiones que alcancen a sumar diez (10) años, se lo suspenderá definitivamente.

2.4.5. PAGO DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS

Las multas deberán ser pagadas dentro de los treinta días de la notificación.

2.4.6. SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA

La suspensión de la firma significará la prohibición ante la Municipalidad, 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, así como las obras con permiso concedido. No obstante, cuando la suspensión que se aplique, sea por un año o más, podrá llevar como accesorios para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

2.4.7. REGISTRO DE PENALIDADES

La S. O. llevará un registro donde anotará a cada profesional y cada empresa, las penalidades solicitadas y aplicadas.

La Intendencia Municipal publicará mensualmente la nómina de los profesionales y empresas que hayan sido suspendidos en el uso de la firma, así mismo, notificará al Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura.

2.5. DE LAS RECLAMACIONES

2.5.1. DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS DE LOS FUNCIONARIOS A QUIENES ESTE CÓDIGO ENCOMIENDA LA APLICACIÓN DE SUS DISPOSICIONES

Los particulares podrán recurrir ante la Secretaría de Obras, exponiendo sus derechos dentro de los diez días de notificación de dichas resoluciones.

La S. O. deberá dictaminar dentro de los siete días de elevado el reclamo.

3 DE LAS CLASIFICACIONES DE LOS EDIFICIOS Y SU UBICACIÓN

3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO

3.1.1 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, se clasificará, total o parcialmente, en uno o varios de los siguientes tipos:

- 1) Edificios residenciales;
- 2) Edificios institucionales;
- 3) Edificios para reunión bajo techo;
- 4) Edificios para reunión al aire libre;
- 5) Edificios de oficinas;
- 6) Edificios mercantiles;
- 7) Edificios industriales;
- 8) Edificios para depósitos;

- 9) Edificios para usos peligrosos;
- 10) Edificios educacionales.

3.1.2 Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Secretaría de Obras decidirá por similitud el tipo en que se lo debe clasificar.

3.1.3.1 EDIFICIOS RESIDENCIALES

Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda e incluye entre otros a los siguientes

Viviendas familiares y/o colectivas;
Internados;
Clubes;
Conventos;
Dormitorios colectivos;
Fraternidades;
Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes y monasterios;

3.1.3.2 EDIFICIOS INSTITUCIONALES

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, incluye entre otros los siguientes:

Asilos en sus distintos tipos;
Nurseries, Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, Leprosarios, Cárceles, Penitenciarías, Presidios.

3.1.3.3 EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO

Se clasificará dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreación u otras actividades similares, incluye entre otros: anfiteatros, galerías de arte, auditorios, salones de banquete, bolsas de comercio, iglesias, salas de concierto, dancing, exposiciones, gimnasios, salón de conferencias, bibliotecas, cines, museos, night clubs, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros, locales de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forma parte de otro edificio de mayor capacidad que 100 personas y tenga otro destino. Al local de reunión se lo clasificará dentro del tipo de edificio local.

3.1.3.4 EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE

Se clasificarán dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos u otros fines similares; incluye entre otros: parques de diversiones, campo de deportes, autódromos, campos de aviación, piletas al aire libre, teatros y cines al aire libre, estadios, etc.

3.1.3.5. EDIFICIOS PARA OFICINAS

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones, de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de

productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental, incluye entre otros: edificios de la administración pública, bancos, compañías de seguros, oficinas, estaciones de radio, etc.

3.1.3.6. EDIFICIOS MERCANTILES

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías e incluyendo solamente pequeño almacenamiento de tales materiales; comprende entre otros: mercados, despensas, comercio, ventas, etc.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

3.1.3.7. EDIFICIOS INDUSTRIALES

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la elaboración de cualquier producto, excepto los clasificados peligrosos; incluye entre otros: planta de montaje en general, usinas, molinos, frigoríficos, taller mecánico, talleres de artesanía, etc.

3.1.3.7. EDIFICIOS PARA DEPOSITOS

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo, destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías, excepto los establecidos como peligrosos; comprende entre otros: depósitos en general, guardacoches, colectivos, hangares, frigoríficos para conservación, etc.

3.1.3.9 EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo, destinado a la elaboración, depósito y/o uso de materiales peligrosos tales como: materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio. Materiales corrosivos, tóxicos o álcalis, ácidos u otros líquidos o gases nocivos. Pinturas o barnices químicos o sintéticos, que impliquen peligro de llama, humo o explosión; incluye entre otros estaciones de servicios, plantas de gas, depósitos de combustibles, de explosivos, etc.

3.1.3.10 EDIFICIOS EDUCACIONALES

Se clasificarán en este grupo, a los edificios o partes de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior; comprende entre otros los siguientes: escuelas primarias, jardines de infantes, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, universidades, etc.

3.2 CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

3.2.1 La capacidad de los edificios se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de ventilación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios), por él o los factores de ocupación respectivos; en 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 en este Código, lo determinará la Secretaría de Obras.

3.2.1 NUMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS MIXTOS

El número de ocupantes en 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.

3.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN

<u>Uso o destino</u>	<u>m2 por persona</u>
1 Edificios residenciales	12,00
2 Edificios institucionales	16,00
3-4 Edificios para reunión bajo techo o al aire libre:	
a) Museos	8,00
b) Bibliotecas	8,00
c) Restauran, incluso cocina	3,00
d) Locales de reunión con asientos fijos individuales	De acuerdo al N* de asientos
e) Locales de reunión con asientos fijos corridos	0,50 m. lineal de asiento.
f) Locales de reunión sin asientos fijos tales como templos, auditorios, salas de baile, exposiciones, etc.	1,00
g) Billares	5,00
h) Gimnasios	5,00
5 Edificios para oficinas	9,00
6 Edificios Mercantiles	3,00
7 Edificios Industriales	15,00
8 Edificios depósitos	30,00
9 Edificios usos peligrosos	15,00
10 Edificios educacionales	1,50 (de la superficie de aula)

3.3 UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS, SEGÚN ZONAS

Los edificios podrán ubicarse en las zonas indicadas para ello en la planilla correspondiente en la que se establecen las condiciones requeridas para los distintos usos.

3.4 DE LAS ZONAS SIN SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES

3.4.1 FACULTAD DE LA MUNICIPALIDAD PARA PROHIBIR LA EDIFICACIÓN

La Municipalidad podrá prohibir la edificación en zonas insalubres, inundables, o que a juicio de la misma no ofrezcan seguridades suficientes para la habitación humana, o que carezcan de los servicios públicos indispensables.

4 USO DEL SUELO

4.1. MÁXIMA SUPERFICIE EDIFICABLE

4.1.1. En la planilla de "Uso del Suelo" se consignan los valores de la Máxima superficie Edificable para cada zona.

4.2. ALTURA DE LAS FACHADAS

(Ver Gráficos)

4.2.1 Con la sola excepción contemplada en 4.2.6 y 4.3, las fachadas estarán contenidas por los planos límites que a continuación se indican. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

4.2.2 PLANOS LIMITES DE FACHADA

a) Los edificios construidos en la L.E., cualesquiera sea su destino, tendrán una altura máxima (incluidos parapetos, barandas, etc.) no superior al ancho entre L.M. en el frente del predio, medidos en su punto medio según señalan los gráficos.

b) Dicha altura se medirá desde el nivel vereda del predio, en el mismo punto.

c) La altura establecida en a) podrá incrementarse en la misma medida que el edificio se retire de la L.E. a partir de los 10 m. de altura contados desde el nivel de vereda establecido en b).

4.2.3 Los edificios que se construyen en esquina de calles de distinto ancho, podrán elevarse en la calle más angosta a la altura permitida para la más ancha, pero sólo en una longitud de veinte (20) metros a contar desde el punto de intersección de las L.E.

Sobre la calle más angosta la mayor altura permitida no podrá distar menos de tres metros (3,00 m) de la medianera, ni podrá sobresalir de un plano que arrancando de ésta, forma 60° con el plano horizontal.

4.2.4 Sobre las alturas máximas establecidas se podrán sobresalir construcciones no habitables (cajas de escaleras, ascensores, tanques de reservas de agua, etc.), siempre que ellas no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45° y que su superficie no exceda del 20% de la superficie del último piso.

4.2.5 En toda calle con ensanche, los edificios podrán tomar la altura de fachada que corresponde a la nueva línea, aún en el caso en que dicho ensanche se realice sobre un solo costado y por tanto, no afecten al predio en cuestión.

4.2.6 Las iglesias, templos, torres, monumentos, etc. no tienen límite de altura ni retiros obligatorios.

4.3 DE LA EDIFICACIÓN AISLADA

(Ver gráficos).

4.3.1 EDIFICACIÓN AISLADA

Se denomina “edificación aislada” o “edificio en torre” al tipo especial de construcción al tipo especial de construcción compuesto de una o más torres completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculen el fondo con la vía pública sin solución de continuidad.

4.3.2 CARACTERÍSTICAS

- a) Basamento: construcción optativa; puede ocupar todo el terreno cumpliendo con las obligaciones para alturas de locales, ventilaciones, patios, etc., contenidas en el presente código.
- b) Torre: construcción sobreelevada por encima de las alturas permitidas y contenida en planos límites, verticales, paralelos a la línea municipal y a las medianeras circundantes. La superficie cubierta edificable de la torre no debe ser inferior al 50% de la superficie de todo el edificio. Se entiende por superficie cubierta de la torre toda la edificación que se realice arriba del plano horizontal superior del basamento.

4.3.3 ALTURA

- a) Altura del basamento: la altura máxima del basamento B será de 10,00 m.
- b) Altura de la torre: la altura de la torre se medirá desde la cota del predio y comprende toda clase de construcción incluida vivienda del encargado, tanque, máquinas, etc., pudiendo sobresalir únicamente antenas o similares.

4.3.4 RETIROS

- a) De la planta baja: la L.E. de la planta baja distará 3,00 m. de la L.E. asignada a los restantes edificios (5.1.2); este espacio, hasta la L.M., podrá ser cubierto con columnas ubicadas en la L.E. (5.1.2.)
- b) Del basamento: podrá llegar hasta la L.M.
- c) De la torre: los planos límites paralelos a la o las líneas municipales distarán como mínimo 12,00 m. del eje de la calle no pudiendo sobrepasar la L.M.

Las plazas y otros espacios abiertos del dominio público, se considerarán incluidas en el ancho de la calle en la mitad de su dimensión perpendicular a las mismas.

Los planos límites paralelos a la o las medianeras o a otras torres, distarán de éstas un valor:

$$D = \frac{H - 7}{10}, \text{ o sea } H = (10 \times D) + 7$$

El valor D no podrá ser inferior a 5,00 m. y cuando supere los 15,00 m. podrá mantenerse constante.

4.3.5 MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS

Con objeto de alcanzar o ampliar distancias requeridas, al propietario del terreno podrá establecer servidumbre real con los predios colindantes, antes de ser concedido al permiso de obra, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño.

4.3.6 FACHADAS

Los planos límites especificados ulteriormente, se consideran como nuevas líneas de edificación, pudiendo sobresalir de ellas los balcones, aleros, etc., permitidos por el capítulo 6.

A los efectos de calcular los máximos salientes laterales se considerará el valor D como ancho de calle.

4.3.7 LETREROS

En los parámetros de la torre queda prohibido colocar letreros de cualquier índole que ellos sean. Salvo los pintados en vidrieras de ventanas.

4.3.8 INDICE DE UTILIZACIÓN

El valor de la máxima superficie edificable consignado en 4.1.1. podrá ser incrementado cuando se realicen edificaciones aisladas, al doble en las zonas residenciales y en un 50% en la Z.C.A. (Zona Comercial y Administrativa)

5 DE LAS LINEAS

5.1. DE LA LINEA MUNICIPAL Y LINEA DE EDIFICACIÓN

5.1.1. DE LA LÍNEA MUNICIPAL

5.1.1.1. ALINEACIÓN

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública, deberá respetar la línea oficial señalada.

5.1.1.2. OBRAS DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial, siempre que se cumpla con lo establecido en el artículo 5.1.2.1.

5.1.1.3. SOTANO BAJO ACERAS

(Ver gráficos)

Se permitirá construir sótanos bajo las aceras hasta la L.M., los siguientes casos:

- a) En las aceras, entre la L.M. y la L.E.;
- b) En el triángulo de las ochavas reglamentarias.

5.1.1.4. USO PROVISIONAL DE FRACCIONES DE TERRENOS RESULTANTES DE ENSANCHES O RECTIFICACIONES

El D.E.M. podrá permitir, con carácter provisional, el uso por parte del propietario frentista, de la fracción de terreno resultante de ensanches o rectificaciones, cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicite y siempre que se comprometa a cerrarlo con una cerca aprobada por la Secretaría de Obras Públicas y mientras el D.E. no crea conveniente su incorporación a la vía pública.

5.1.1.5. En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la L.E. o esquinas que no estén ochavadas, solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose toda clase de modificaciones, ampliación, etc., en la zona afectada.

5.1.2. DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN

- 5.1.2.1. Todos los edificios a construirse deberán retirar su línea de edificación ajustada a lo establecido en la planilla de Uso de Suelo.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

- 5.1.2.2. *En obras existentes no podrán ejecutarse modificaciones en la zona afectada por el ensanche de vereda, sin desplazar la construcción a la nueva L.E.*

Este retiro podrá aplicarse a cada unidad locativa.

Si las modificaciones o ampliaciones se realizan en pisos altos, se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja, de tal manera que sea posible demoler, en el futuro la zona de ensanche (ver gráfico).

- 5.1.2.3. En el caso de destrucción de fachada o de vidriera por incendio, accidente o causa de fuerza mayor, el propietario podrá reconstruir lo destruido en la misma línea anterior pero sin introducir modificaciones de ninguna naturaleza y siempre que el siniestro no hubiese modificado la estabilidad del edificio.

- 5.1.2.4. El valor del retiro consignado es el mínimo, no anulándose por ello, las veredas que tengan un ancho mayor.

- 5.1.2.5. En pasajes públicos de hasta 9,00 m. de ancho que no conectan calles, y en aquellos que aún conectando calles no tengan una longitud mayor de una cuadra, se exigirán veredas de 1,50 m. de ancho. Si se hubiere proyectado el ensanche del pasaje o su prolongación, deberá ajustarse a todos las disposiciones de este capítulo; igualmente aplicarse el artículo 5.1.2. si el pasaje tuviere más de una cuadra.

5.1.3 RETIRO PARA ESPACIOS VERDES EN LOTES QUE FORMAN ESQUINA

En los lotes que forman esquina, pertenecientes a loteos aprobados con anterioridad a la vigencia de este código, la superficie destinada a espacio verde, como consecuencia de los retiros de línea de edificación, no deberá ocupar más del 25% de la superficie propia del terreno, a fin de posibilitar un adecuado uso de éste.

La compensación que se practique, deberá ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones obligatorias, aunque de su aplicación surja un espacio verde que supere el porcentaje mencionado anteriormente:

- a) Se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 m. los ejes medianeros, medidos en una línea paralela a la línea municipal y desde el punto más próximo de la construcción a dichos ejes medianeros.
- b) La distancia mínima entre línea de edificación y línea municipal no será inferior a 1,50 m.
- c) Cuando una de las calles, a juicio de la Secretaría de Obras, sea notablemente más importante que la otra, podrá exigirse que se respete el retiro reglamentario en todo el frente sobre dicha calle de mayor importancia.

5.2. DE LAS OCHAVAS

5.2.1. RETIRO DE LAS ESQUINAS

- 5.2.1.1. En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de planta baja.

A medida que se solicita permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes, al D.E. por intermedio de la Secretaría de Obras, exigirá la ejecución del retiro correspondiente.

- 5.2.1.2. La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes, a la distancia de 9,00 m. a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente la S.O. otorgará gratuitamente un "Certificado del cordón de la acera". (Ver gráficos)
- 5.2.1.3. Cuando una línea divisoria entre predios intercepte una ochava, la traza de ésta debe respetarse en cada predio. Los edificios que sobre ella se construyan, no podrán tener voladizos ni retiros de la L.M., salvo que se edifiquen simultáneamente y con un único motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre que deberá establecer esta obligación.
- 5.2.1.4. La línea de ochava no implicará la obligatoriedad de seguirla, pero sí la de respetarla en planta baja.
- 5.2.1.5. En el caso de la intersección entre calles y pasaje, no transitable por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

- 5.2.1.6. *Por fuera de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,50 m medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.*
- 5.2.1.7. *Por fuera de la ochava en planta baja, no se permitirá ubicar ningún tipo de elemento relacionado con la obra (ejemplos: desniveles, canteros, columnas, etc.)*
- 5.2.1.8. *No se permitirán sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en la ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de la ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.*

5.3. DE LAS CERCAS Y ACERAS

5.3.1. GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS

5.3.1.1. OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS

- a) Todo propietario de un terreno BALDÍO con frente a la vía pública en el que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la acera de acuerdo a esta Ordenanza.
- b) Todo propietario de un terreno EDIFICADO con frente a la vía pública en el que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la acera de acuerdo a esta Ordenanza.
- c) Todo edificio nuevo a construir deberá obligatoriamente tener su correspondiente cerca y vereda, conforme a esta Ordenanza y siempre que se verifique lo establecido en los incisos a) y b), antes de obtener el certificado final de obra privada.

5.3.1.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS

Si a pesar de lo prescrito, el propietario no hubiere comenzado trabajos de construcción de cercas y veredas, la Municipalidad podrá licitar su construcción con cargo para aquel ya fuera por unidad por grupos o zonas.

Una vez efectuados los trabajos, de lo cual se dará aviso en forma general y con la debida anticipación a los propietarios, se entregarán al contratista los certificados que expenderá al D.E. para su cobro a aquellos.

5.3.1.3. CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación, no se hubiere solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la cerca y acera definitiva dentro de los 15 días. Si se hubiere solicitado permiso de construcción y no se hubiese iniciado la misma, deberá colocarse en la L.M. una valla provisoria con las características previstas en este Código y ejecutarse un solado transitable sobre la acera.

En caso de incumplimiento de estas obligaciones, los trabajos podrán ser realizados por la Municipalidad por cuenta del propietario del inmueble, previa intimación dentro de las cuarenta y ocho horas. Denegando el permiso de obra, producido su desistimiento o declarado caduco el permiso otorgado, se procederá como se establece en "Plazo de ejecución de cercas y aceras"

5.3.1.4. La no higienización de los baldíos, aunque tuvieren su respectiva cerca y acera, será penada con multas que estarán condicionados a las zonas establecidas. En caso de no efectuarse tal higienización, la Municipalidad la hará por cuenta y cargo del propietario.

5.3.1.5. TIPOS DE CERCAS Y TAPIAS:

El D.E. por intermedio de la S.O., determinará para las distintas zonas o barrios de la ciudad, los tipos de cercas y aceras a ejecutar, de acuerdo a las siguientes condiciones (ver gráficos).

- a) TAPIAS: Serán DE 2,00 m. de altura total incluido el coronamiento, ejecutadas en mampostería de ladrillo visto, junta al ras de 15 mm. de espesor.
- b) VERJAS: Serán de 0.70 m. de altura, de materiales resistentes a la acción del tiempo. Deberá coincidir su cara exterior con la L.M. del predio.
- c) ALAMBRADOS: Tendrán una altura mínima de 1,00 m. con postes ubicados a una distancia no mayor de 5,00 m. para predios urbanos y 10,00 m. para predios rurales.
Se ejecutarán con 4 hilos como mínimo de alambre liso o tejido de alambre, quedando prohibido el uso de alambre de púas.

5.3.1.6. UBICACIÓN DE LAS CERCAS

- 1) En todos los predios no edificados, la cerca se ejecutará siguiendo la L.M.
- 2) Todas las cercas, para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

- 3) *Todo propietario de un edificio retirado de la L.M., podrá no cumplir con la obligación de cercas, siempre que dicho retiro esté cubierto por un solado o jardín.*

5.3.1.7. OTROS TIPOS DE CERCAS

La S.O. podrá proponer otro tipo de exigencias, para la limitación de los predios baldíos en los barrios cuyo carácter así convenga.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

5.3.1.8. PAREDES DIVISORIAS

(Ver gráficos)

De acuerdo al artículo 2729 del Código Civil, se establece una altura mínima de las paredes divisorias de un metro con ochenta centímetros (1,80) medidos sobre el solado o terreno natural accesible más alto, adyacente a la pared divisoria.

5.3.1.9. PAREDES DIVISORIAS ENTRE ESPACIOS VERDES OBLIGATORIOS AL FRENTE SE ASIMILAN A VERJAS (5.3.1.5. b)

5.3.1.10. TIPOS DE ACERA (VER PLANILLA DE USO DEL SUELO)

- a) De mosaicos calcáreos de 0,15 m., biselados en todo su perímetro con una hipotenusa tal que el cateto horizontal sea de 6 mm. y el vertical de 4 mm. Los mosaicos serán de color gris natural, con un espesor de pastina no menor de 3 mm. Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelas al cordón de la calzada.
- b) De mosaicos calcáreos de 0,20 x 0,20 m., tipo vainilla.
- c) De losetas de hormigón de 0,40 x 0,40 m. a 0,60 x 0,60 m. las juntas serán normales y paralelas al cordón de la vereda.
- d) De tierra firme natural con su recubrimiento de suelo y arena, siendo obligación permanente del propietario la conservación de la misma.

5.3.1.11. ESCALONES EN LA VEREDA O ACERA:

No se permitirá la ejecución de escalones, laterales o transversales, ni salientes sobre la acera. La superficie de acera deberá estar permanentemente libre de obstáculos y malezas y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana (ver gráficos). El acceso de vehículos se hará por rampas en el cordón, cuyo avance máximo desde el mismo hacia la L.M. será de 0,60 m.

5.3.1.12. A los fines de la renovación de aceras, considérase que una acera está fuera de uso:

- a) Cuando en calles o avenidas pavimentadas no sean del tipo que corresponde según la zona.
- b) Cuando por el uso han perdido sus características antideslizables.
- c) Cuando no hay uniformidad de colores por haber sido combinados parcialmente los mosaicos.
- d) Cuando presentan salientes o escalones transversales o longitudinales, que no mantengan la uniformidad del perfil longitudinal o transversal.

e) Cuando no exista uniformidad de pendientes y los mosaicos y contrapisos se han levantado por raíces y otras causas ocasionadas por el uso.

5.3.1.13. CORDONES

Cuando la calzada no tenga cordón, se construirán cordones de hormigón o granito.

5.3.1.14. ACERAS ARBOLADAS

Establécese para todos los propietarios de terrenos dentro del municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder, por cuenta propia o en calles que indique la Municipalidad, a ejecutar cazuelas para arbolado en la parte de vereda correspondientes a los frentes de sus propiedades y su ubicación será indicada por la Municipalidad en cada caso. Las dimensiones de estas cazuelas serán de 0,60 x 0,60 m.

5.3.1.15. ACERAS CON ESPACIOS VERDES

Si la acera tiene un ancho superior a 2,50 m. y la S.O. por el carácter del barrio así lo resuelve, se podrá pavimentar solamente 2,00 m. dejando el frente para "franja verde".

5.3.1.16. PENDIENTES DE LAS ACERAS

Tendrán una pendiente transversal del 1,5% para facilitar el escurrimiento del agua hacia la calzada.

6. DE LAS FACHADAS

6.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

6.1.1. FACHADAS PRINCIPALES

Es obligatoria la presentación de planos de fachadas, en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

6.1.2. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya están sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano de fachadas.

6.1.3. TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS

El propietario de toda edificación nuevo o existente, está en la obligación de dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que quedan a la vista desde la vía pública, vías ferroviarias, canales, ríos, etc.

En el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código cuyo tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la Secretaría de Obras.

6.1.4. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA

Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias o cualquier conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal.

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

6.2. LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADA

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

6.2.1. SALIENTES DE FACHADAS

- a) *En los primeros 2,50 m. no se permitirá ninguna clase de saliente, antepecho o escalón por fuera de la L.E. Tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abren hacia fuera.*
- b) *Sobre los dos metros con cincuenta centímetros (2,50) de altura, y cuando la calle tenga 9,00 m. de ancho o más, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.M. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, que sin construir cuerpos cerrados, tengan un saliente o vuelo máximo de 0,30 m.*

6.2.2. SALIENTES DE BALCONES

Los balcones en los pisos altos podrán tener una saliente de la L.M., equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m. (un metro y medio). Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 m de la línea divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse columnas, muros o pantallas opacas.

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante 1,50 m de la misma.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 2584/04
PROMULGADA POR DECRETO 606 DEL 02/12/04*

6.2.3 CUERPOS SALIENTES CERRADOS

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la L.M.

6.3 CARTELES, MARQUESINAS Y TOLDOS

La presente norma abarca toda leyenda, inscripción, símbolo, dibujo u otro elemento gráfico realizado sobre estructuras aplicadas o autoportantes fijadas sobre construcciones de cualquier carácter o implantadas en espacios públicos o privados, ubicados dentro del radio municipal de la Ciudad de Cosquín, con fines comerciales o no, visibles desde la vía pública o espacios transitados por el público.

6.3.1 DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

6.3.1.1 VIDRIERAS

Se permite la plena utilización de las superficies vidriadas con letras y / o imágenes pintadas o autoadhesivas, utilizando únicamente la cara del vidrio que da al interior del local.

6.3.1.2 TOLDOS

- a) *Fijos: ídem marquesinas.*
- b) *Plegables: altura mínima de toda saliente 2,20 m, resto ídem marquesinas.*

6.3.1.3 CASOS PARTICULARES

- a) *CARTELES DE RENTA INMOBILIARIA Y DE OBRAS PRIVADAS: Para lotes baldíos o construidos con retiro estarán ubicados en su totalidad dentro del espacio privado; para construcciones sin retiro podrán ubicarse sobre el muro de fachada; en ambos casos sus medidas máximas no podrán superar la superficie de 4,50 m².*
- b) *CARTELES DE PROPAGANDA POLÍTICA: Se admitirán únicamente en pancartas móviles ubicadas en postes o columnas de tendido de redes de servicios o en fachadas de inmuebles privados con el consentimiento del propietario y ajustados en un todo a la presente Ordenanza en lo referido a tamaño y ubicación según las zonas establecidas. Los mismos podrán ser ubicados desde los 30 días corridos anteriores a la fecha de una elección y deberán ser retirados por el partido o agrupación política responsable dentro de las 72 horas de finalizado el acto electoral.*
- c) *AFICHES: Se admitirán únicamente fijados a bastidores, dentro de transparentes o en vidrieras comerciales.*
- d) *MURALES: Se admitirán únicamente como expresiones artísticas.*

6.3.1.4 CARTELES PARA ESPACIOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS

6.3.1.4.1 *Carteles para espacios públicos (plazas, otros espacios verdes, paseos, balnearios) deberán ser de madera maciza con elementos de hierro que permitan su fijación a pilares de pircas o de piedra bola. Las letras de los mismos podrán ser talladas y pintadas, pintadas o incrustadas en madera con protectores translúcidos que permitan ver las vetas y texturas de las mismas. El tono de los hierros o cadenas del soporte deberán ser gris acero. La iluminación de los mismos deberá ser con elementos reflectores tomada de la estructura del propio cartel, o autónomos.*

6.3.1.4.2 *Carteles para nombres de edificios públicos (Ej: Municipalidad de Cosquín) deberán ser de madera maciza con letras talladas y pintadas o incrustadas, pudiendo ser fijadas a las paredes o si hay un espacio remanente en el frente del mismo con pilares de madera sujetado con elementos de hierro pintados en gris acero. Los carteles de los interiores de los edificios públicos deberán ser de cerámica, base de terracota y las letras en cuerda seca con esmaltes o engobes en tonos naturales. Esta categoría se puede adoptar para domicilios familiares, placas de oficios, profesionales, etc.; recordatorios, comercios.*

6.3.1.5 PROHIBICIONES

Quedan prohibidos los carteles sobre muros de fachada y partes ciegas de carpinterías fuera del sector establecido. Sobre muros medianeros. Todo cartel apoyado o con columnas en vereda. Sobre árboles y postes y columnas de redes de servicios. Pizarrones, carteles tipo tijera, pasacalles y todo tipo de cartel no regulado en la presente.

6.3.1.6 EXCEPCIONES

Queda exceptuado a la presente norma el espacio comprendido por el perímetro de Plaza Próspero Molina, incluido el pórtico existente sobre calle San Martín entre Catamarca y Obispo Bustos y los carteles de obra pública.

6.3.1.7 DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

- a) *Aprobación: todos los carteles contemplados por la presente reglamentación deberán ser aprobados por el municipio como paso previo a su emplazamiento.*
- b) *Trámite: Se realizará ante la Oficina de Obras Privadas, mediante la presentación de un croquis a escala 1: 50 y con carátula reglamentaria, detallando las características del cartel, sus dimensiones y posición respecto de la fachada y Líneas Municipal, de Edificación y Cordón Vereda, el que deberá estar firmado por el propietario del inmueble y el titular del comercio para tal fin.*
- c) *Arancel: Para el otorgamiento del permiso se deberá abonar un derecho de oficina según lo establecido en la Ordenanza Tarifaria Vigente, en el ítem "Derechos de Oficina referidos a la construcción de Obras Privadas". Luego de aprobado el permiso, le corresponderá abonar el arancel fijado en el título correspondiente a "Contribuciones que inciden sobre la Publicidad y Propaganda" de la Ordenanza Tarifaria Vigente.*
- d) *La Oficina de Obras Privadas llevará un registro actualizado de la cartelera autorizada.*

6.3.1.8 INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO

El solicitante deberá prever que las instalaciones se hagan considerando todos los aspectos relativos a la seguridad (adecuada sustentación, instalación eléctrica, iluminación no deslumbrante, etc.). Los propietarios de las instalaciones contempladas en la presente, solidariamente con el propietario de la propiedad serán responsables de su mantenimiento, para resguardar la estética y la seguridad de las personas y bienes que pudiera afectar, quedando bajo su responsabilidad cualquier eventualidad que pudiere producirse por la colocación, permanencia, caída o destrucción de las mismas.

6.4 LIMITACIONES SEGÚN ZONA

6.4.1 ZCA1 (ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA 1)

Se determina como zona comercial administrativa número uno, a todas las parcelas con frente a una o mas de las calles que se detallan a continuación, entre los límites que se establecen: San Martín y Presidente Perón entre Onofre Marimón y Pan de Azúcar; San Luis, Pedro Ortiz, Salta, Sarmiento, Sabattini, Gerónico, Corrientes, Catamarca y Obispo Bustos, todas entre San Martín y Presidente Perón.

Dentro de dicha zona, se permitirá la colocación de carteles y marquesinas visibles desde la vía pública, solamente de acuerdo a los siguientes incisos:

6.4.1.1 CARTELES

- a) *Sobre las fachadas: desde 2,70 m hasta un máximo de 4,00 m de altura, medidos desde el nivel de piso de vereda; permitido en todo el frente del local y aplicado sobre la Línea de Edificación, con una saliente máxima de 0,30 m.*
- b) *Salientes retirados 1,50 m de la línea cordón vereda; alturas desde 2,70 hasta 3,40 m tomadas desde el nivel de piso de vereda.*

- c) *Todos los carteles a colocarse en calles San Martín y Pte. Perón deberán, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza ser confeccionados en Panaflex, no permitiéndose material de ninguna otra índole. Se otorgará un plazo de dos (2) años para la renovación de los carteles existentes (cuyo material de realización no corresponda al establecido por la presente Ordenanza) a los efectos de adecuarlos a la presente.*
- d) *Logotipo coscoíno: Será obligatorio la inclusión del logotipo distintivo de la ciudad, en toda cartelería, marquesina, y/o toldo, colocado o a colocarse en la vía pública. Otórguese, un plazo de un (1) año, a partir de la promulgación de la presente, a los efectos de que se adecuen a la misma. En caso de incumplimiento, procederá el Municipio, según lo disponga la reglamentación correspondiente a colocarlo por cuenta del propietario, siendo los costos del mismo incorporados a la respectiva tasa de comercio. Para ello el mismo convocará a la Escuela de Arte de nuestra Ciudad, a los efectos de realizar las mismas. DESCUENTO: Todo aquel comercio que para la realización del logotipo arriba mencionado, convoque a la Escuela de Artes de nuestra Ciudad, será beneficiado con una quita a determinar en la reglamentación de la presente Ordenanza.*
- e) *Colocación de la guarda: Todo comercio que en su frente vidriado, colocase la guarda Coscoína, será beneficiado con una quita del 5 % sobre la tasa de comercio correspondiente al período de colocación y por única vez, hecho que requerirá una constatación previa de la Dirección de Inspección Gral.*

6.4.1.2 MARQUESINAS

Retiradas únicamente 1,50 m de la Línea Cordón Vereda, de manera que todas tengan la misma línea; no se permite ningún apoyo sobre la vereda y podrán ubicarse en todo el frente del local. Alturas: desde 2,70 m hasta 4.00 sobre Línea de edificación, tomadas desde el nivel de piso de vereda y un máximo de 0,70 m en el extremo saliente. De poseer techo, el desagüe del mismo será embutido en muro de fachada y conducido hacia la calzada por debajo del nivel de piso de la vereda.

6.4.2 ZCA2 (ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA 2)

Se determina como zona comercial administrativa número dos, a todas las parcelas con frente a una o mas de las calles que se detallan a continuación, entre los límites que se establecen: Marimón, San Luis, P. Ortiz, Salta, Sarmiento, Sabattini, Gerónico, Corrientes, Catamarca, Obispo Bustos y Pan de Azúcar entre San Martín y Santa Fe inclusive y entre Presidente Perón y Palemón Carranza inclusive; calles Santa Fe, Tucumán y Palemón Carranza entre Pan de Azúcar y Marimón.

Dentro de dicha zona, se permitirá la colocación de carteles y marquesinas visibles desde la vía pública, solamente de acuerdo a los siguientes incisos:

6.4.2.1 CARTELES (Ídem punto 6.4.1.1 Inc. a, b, d, e)

6.4.2.2 MARQUESINAS (Ídem punto 6.4.1.2)

6.4.3 ZC1 (ZONA COMERCIAL 1 -TURÍSTICA)

Se determina como zona comercial numero uno turística, a todas las parcelas con frente a una o más de las calles que se detallan a continuación: Calle María Eloisa y Todas las calles costaneras del Río Cosquín.

Dentro de dicha zona, se permitirá la colocación de carteles y marquesinas visibles desde la vía pública, solamente de acuerdo a los siguientes incisos:

6.4.3.1 CARTELES

- a) Sobre Línea de Edificación ídem punto 6.4.1.1*
- b) Sobre Línea Municipal paralelos a ésta con apoyos dentro del Espacio Verde. Alturas desde 2,70 m y un máximo de 3.40 m, tomados desde el nivel de piso del Espacio Verde; ancho máximo 4,00 m*

6.4.3.2 MARQUESINAS

En Espacio Verde únicamente desde 2,40 m y hasta 3,20 m de altura, tomados desde el nivel de piso interior del local; apoyos permitidos; fijado a muro de fachada y una saliente máxima de 1,50 m. Ancho máximo 4,00 m (ver gráficos)

6.4.3.3 TOLDOS DE INGRESO

Podrán ubicarse entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación, en línea recta vista en Planta, desde el ingreso principal del local, únicamente en forma de bóveda de cañón corrido, con un ancho máximo de 1,60 m y desde 2,40 m hasta 3,20 m de altura, estructura liviana c/ apoyos y techo de lona

6.4.4 ZC2 (ZONA COMERCIAL 2 – RUTA) ACCESO SUR

Se determina como zona comercial dos ruta (acceso sur), a todas las parcelas con frente a una o mas de las calles que se detallan a continuación: Calle San Martín entre Arroyo El Charco y vías del ex Ferrocarril General Belgrano.

Dentro de dicha zona, se permitirá la colocación de carteles y marquesinas visibles desde la vía pública, solamente de acuerdo a los siguientes incisos:

6.4.4.1 CARTELES

- a) Sobre Línea de Edificación ídem punto 6.4.1.1*
- b) Se permite la colocación de carteles salientes únicamente iluminados y solamente en estaciones de servicio, auxilio mecánico u otros servicios de emergencia, siempre que no superen 1,50 m de la Línea Municipal y estén retirados 0,70 m de la Línea cordón Vereda; si tuviesen columna, se permite 1 (una) por comercio siempre que la totalidad de la misma se encuentre dentro de la parcela. La altura mínima de la base del cartel será de 4,50 m y la parte superior no podrá superar los 6,00 m, alturas tomadas desde el nivel de piso de vereda (ver gráficos)*

6.4.4.2 MARQUESINAS (Ídem punto 6.4.1.2)

6.4.5 ZC2 (ZONA COMERCIAL 2 – RUTA) ACCESO NORTE

Se determina como zona comercial dos ruta (acceso norte), a todas las parcelas con frente a una o mas de las calles que se detallan a continuación: Calle San Martín Norte, entre Río Cosquín y límite Norte del Radio Municipal.

Dentro de dicha zona, se permitirá la colocación de carteles y marquesinas visibles desde la vía pública, solamente de acuerdo a los siguientes incisos:

6.4.5.1 CARTELES (Ídem punto 6.4.3.1 y 6.4.4.1 b)

6.4.5.2 MARQUESINAS (Ídem punto 6.4.3.2)

6.4.5.3 TOLDOS DE INGRESO (Ídem punto 6.4.3.3)

6.4.6 ZR (ZONAS RESIDENCIALES)

Se determinan como zonas residenciales, a todos los sectores urbanizados de la Ciudad no comprendidos en otras zonas.

Dentro de dichas zonas, se permitirá la colocación de carteles visibles desde la vía pública, solamente de acuerdo a los siguientes incisos:

6.4.6.1 CARTELES

Sobre muro de fachada únicamente, con saliente máxima de 0,30 m. Alturas desde 2,40 m hasta 3,20 m tomados desde el nivel de piso interior del local. Ancho máximo 4,00 m.

6.4.6.2 MARQUESINAS No permitidas

6.4.6.3 TOLDOS DE INGRESO No permitidos

6.5 RETIROS

6.5.1 RETIRO DE CARTELES, MARQUESINAS Y/O TOLDOS NO REPRESENTATIVOS DE COMERCIOS HABILITADOS

La Dirección de Inspección General se encargará de poner en conocimiento la obligación de proceder al retiro de todos aquellos Carteles, marquesinas y/o Toldos que a la fecha de sanción de la presente hagan alusión a comercios que en la actualidad ya no tienen actividad. El plazo de cumplimiento será de un mes contado a partir de la fecha en que Inspección General ponga a los mismos en conocimiento de la presente obligación. Vencido el plazo y en caso de incumplimiento el Municipio procederá al retiro de los mismos a cargo del frentista propietario de acuerdo al modo que fije la reglamentación correspondiente.

6.5.2 CARTELERÍA DETERIORADA

La Dirección de Inspección General procederá a hacer un relevamiento a toda aquella cartelería existente que se encuentre deteriorada y procederá a notificar a sus propietarios a los fines de que en un plazo no mayor a treinta días procedan a adecuarlos a las exigencias de la presente Ordenanza, caso contrario procederá al retiro de las mismas a cargo del frentista.

6.5.3 PERSIANAS

Queda Prohibida la colocación de chapas en el frente de los negocios, solo se permitirá la colocación de persianas, las cuales deberán reunir las características que fije la reglamentación correspondiente. En caso de incumplimiento, la Municipalidad procederá al retiro de las mismas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS: Todo cartel que a la fecha de la sanción de la presente Ordenanza (30/11/04) no esté debidamente autorizado por el Municipio, su titular tendrá un plazo máximo de 12 meses corridos para adaptarlo a la nueva ordenanza; vencido el mismo la Municipalidad podrá retirarlo a cargo del responsable del comercio o propietario del inmueble en caso de que en el mismo haya cesado el uso comercial, más la multa correspondiente.

7. DE LOS PATIOS

7.1. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

7.1.1. CLASIFICACION DE LOS PATIOS

Los patios se clasificarán en:

- a) Patios de primera categoría;
- b) Patios de segunda categoría.

7.1.1.1 PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA (Ver gráficos)

Deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) De planta baja a segundo piso inclusive: tener un lado no menor de 3,00 m y una superficie no inferior a 15 m².
- b) En los pisos que excedan al segundo, incrementar los valores mínimos expresados en a) 20 cm. por metro de altura, en el largo y ancho del patio.

7.1.1.2 PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA (ver gráficos)

Se ajustarán a los siguientes requisitos: Tendrán en toda su altura un lado mínimo de 3,00 m y una superficie mínima de 9,00 m².

7.1.1.3 FORMA DE MEDIR LOS PATIOS (ver gráficos)

Se tomarán en la proyección horizontal del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc.

7.1.1.4 ACCESO A LOS PATIOS

Los patios serán accesibles para su limpieza.

7.1.2 PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS

7.1.2.1 PROHIBICIONES DE REDUCIR PATIOS

No se podrán dividir fincas, si como resultante de ello se afectaren las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real por escritura pública.

7.1.2.2 PROHIBICIONES DE CUBRIR PATIOS

Los patios no podrán ser cubiertos por ningún material, salvo con toldos corredizos por quien tenga el uso real del patio.

7.1.2.3 PATIOS DE FORMA IRREGULAR (ver gráficos)

Cualquiera sea la forma del patio, deberá cumplir con las dimensiones exigidas en 7.1.1.1. y 7.1.1.2. medida en la línea perpendicular a la abertura de iluminación y/o ventilación trazada en su punto medio.

8 DE LA ILUMINACIÓN Y ALTURA DE LOS LOCALES

8.1 GENERALIDADES (Ver gráficos)

Los vanos para la iluminación de locales estarán cerrados por puertas, vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio, o cualquier otro sistema traslúcido que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sea abrible, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso.

En el caso de que las partes abribles sean opacas, se adicionarán a la superficie de ventilación.

La superficie de los vacíos de iluminación y ventilación, estará supeditada al destino, superficie, forma y altura del local.

“I” es el área de iluminación.

“V” es el área de ventilación.

“S” es el área del local.

Para obtener los valores mínimos de “I” y “V”, se tomará la superficie efectiva del local afectado de los coeficientes que se detallan a continuación:

Cuando la distancia entre el borde de la ventana hasta el punto más alejado del mismo supere los 5,00 m., los valores consignados serán multiplicados por 1,2.

En los locales con entresuelo, para obtener el valor de “S” se sumará la superficie del local más la del entresuelo.

8.1.1 DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN (ver gráficos)

Se considerarán las siguientes condiciones, para la iluminación y ventilación de locales:

Condición 1.- De iluminación y ventilación directa al exterior.

Condición 2.- De iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta.

Condición 3.- De ventilación lateral.

Condición 4.- De ventilación por medios mecánicos.

Condición 5.- De ventilación de baños en planta baja o subsuelo.

Condición 6.- De ventilación de locales de comercio en pasajes.

Condición 7.- De ventilación por tubo de 0.03 m² de sección.

Condición 8.- De ventilación por tubo de sección proporcional a la superficie del local.

Condición 9.- De ventilación por tubo común a varios locales.

8.1.1.1 CONDICION 1

De iluminación, vano directamente al exterior.

$$I = \frac{1}{10} \times S \quad ; \quad V = \frac{1}{2} \times I$$

8.1.1.2 CONDICION 2

De iluminación y ventilación, vano al exterior bajo parte cubierta. El valor "S" se obtendrá sumando la propia S₁, más la de la parte cubierta S₂.
El vano "A" de la parte cubierta hacia el exterior, será igual o superior a cuatro veces el valor de "I", debiendo su eje coincidir con el eje de la abertura.

$$I = \frac{1}{10} \times (S_1 + S_2) \quad ; \quad V = \frac{1}{2} \times I$$

A > 4 I (Ver gráficos)

8.1.1.3 CONDICION 3
De ventilación lateral central.

$$V = \frac{1}{30} \times S$$

Valor mínimo de V = 0,25 m² (Ver gráficos)

8.1.1.4 CONDICION 4
De la ventilación por medios mecánicos.
Los locales de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicos, tendrán además de la ventilación natural exigida, ventilación mecánica que asegura una renovación de aire de 10 veces el volumen del local por hora, mediante dos equipos, uno en uso y el otro auxiliar. El funcionamiento de estos equipos será obligatorio en horas de función y se colocará una luz piloto que indique su funcionamiento. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios sanitarios tengan aire acondicionado.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

8.1.1.5 CONDICION 5 (Ver gráfico)
*De ventilación de baños o cocinas ubicados en sótanos o planta baja.
Cuando un local de baño o cocina esté ubicado en sótano o planta baja, y su ventilación se haga a la vía pública o esté retirada menos de 3,00 m. de la L.M., tendrá la boca de ventilación o vano a 2,00 m. por encima del nivel de vereda como mínimo.*

8.1.1.6 CONDICION 6
De ventilación e iluminación de locales de comercio o pasaje.
El pasaje se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla con las condiciones 3 ú 8, ubicada en el lado opuesto al vano del pasaje.

8.1.1.7 CONDICION 7
De ventilación por tubos independientes para cada local, de sección 0,03 m².

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² (relación mínima de lado 1/3) en toda su altura, realizado con superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.
- b) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto, será libre y de área no inferior a la del conducto.

- c) Los tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a $\frac{1}{4}$ de altura del conducto.
- d) El remate de azotea distará no menos de 30 cm. de ésta y permanecerá libre.
- e) La altura mínima del conducto será de 2,00 m.

8.1.1.8 CONDICION 8

De ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local.

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínimo equivalente a $\frac{1}{400}$ de la superficie del local.
La sección mínima de cada tubo será de $0,03 \text{ m}^2$. La sección máxima de cada tubo será de $0,20 \text{ m}^2$.
En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia. La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de 3.
- b) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° ,
- c) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto, será regulable y de área no inferior al conducto.
- d) Los tramos horizontales del conducto no podrá superar el $\frac{1}{4}$ de la altura propia del mismo.
- e) El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50 m. de ésta o de cualquier parámetro; permanecerá libre y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.

8.1.1.9 CONDICION 9

De ventilación natural por sistema de "colector de ventilación". Deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) los conductos serán verticales, uniformes en toda su altura, realizados con tuberías o superficies interiores lisas.
- b) Si las secciones no son circulares, la relación de sus lados deberá ser como mínimo, 2:3.
- c) La sección del conducto principal colector será de 400 cm^2 . Esta sección es suficiente para ventilar 9 pisos, a razón de un local por piso. Si hubiera dos locales por piso, esa sección admitirá la ventilación de hasta 5 plantas. Los conductos secundarios tendrán una sección de 180 cm^2 .
- d) Cada local que se ventila, contará con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso. El tubo correspondiente al último piso debe ser llevado hasta la salida, sobre el techo a la azotea.
- e) La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 1,00 m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, tendrá un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que debe empero, dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm^2 .
- f) Se asegure la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos de 150 cm^2 , ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo siempre que no sea baño o retrete.

- g) El conducto principal rematará a cuatro vientos, 0,50 m. sobre azotea o terraza y a una distancia mínima, de cualquier vano de local habitable, de 2,40 m. medidos en cualquier dirección.
- h) En dicho remate debe colocarse un dispositivo estático de tiraje aerodinámico.

8.1.2 VENTILACIÓN MECANICA

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos en edificios, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos. Salvo aquellos en los que se indica expresamente que ventilarán por medios mecánicos.

8.1.3 DE LA TABLA DE ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

8.1.3.1 DE LOS LOCALES SEGÚN SU ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

La tabla consignada a continuación indica las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada local. La condición consignada en la tabla es optativa, pudiendo tomarse para cumplir la ventilación e iluminación cualquiera de las mismas. Cuando el número correspondiente a la condición se encuentre encerrado en un círculo, se interpretará que dicho local debe cumplir obligatoriamente con dicha condición, además de cumplir con cualquiera de las otras condiciones de iluminación y ventilación consignadas en la tabla.

8.1.3.2 TABLAS DE ALTURA MINIMAS (Ver gráficos)

8.1.3.3 ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA DE OBRAS PARA CLASIFICAR LOCALES

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La secretaría de Obras podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio. Asimismo, podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

8.1.3.4 ALTURA DE LOCALES

La tabla consignada en el artículo 8.1.3.2. indica la altura para cada uno de los locales. Esta altura corresponde a las condiciones de iluminación y ventilación indicadas en la misma.

8.1.3.5 REDUCCIÓN DE ALTURA DE LOCALES

Estas alturas podrán ser disminuidas siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.

Para lograrlo, se aplicará a los valores I y V, el coeficiente 5. La altura mínima de cualquier local no será inferior a 2,20 m.

Tratándose de locales con techos en pendientes, podrán tener una altura mínima de 2,20 m. y un promedio mínimo de 2,40 m.

8.1.3.6 ALTURA DE ALFEIZAR Y DINTEL

Los locales cuya ventilación o iluminación se haga obligatoriamente bajo las condiciones 1 ó 2, también el alféizar del vano a no más de 1,50 m. del piso del local y el dintel a no menos de 2,00 m. del mismo. Si el vano se ubicara más arriba de las alturas indicadas, los valores de "I" y "V" se multiplicarán por 2.

8.1.3.7 ALTURA DE LOCALES CON ESTREPISO O PISO INTERMEDIO (Ver gráfico)
 Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a lo establecido en el artículo 8.1.3.2., siempre que cumple con las siguientes condiciones:

- El entresuelo y la parte que cubre no podrá tener una altura inferior a 2,20 m. cada una.
- La superficie de la planta del entresuelo no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.
- Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.
- La altura mínima del local en toda su superficie, será la suma de la altura de la parte cubierta, más el entrepiso, más 2,00 m. libre de vigas.
- Podrá tener el entrepiso una baranda opaca de altura no mayor de 0,90 m. medidos desde el solado. El resto hasta nivel cielorraso, quedará completamente libre.

MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
 PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73

8.1.3.2. TABLA DE ILUMINACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

Designación	UBICACIÓN DEL VANO				Altura min. local
	Vía pública	Patio 1* Cat.	Patio 2* Cat.	Tubo de Ventil.	
AULA	1.2.	1.2.	NO	NO	3,00
AUTOPSIA	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
ARCHIVO	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	8.	2,40
BAILE (Salón)	1.2.	1.2.	1.2.	8	3,00
BANCO (Salón)	1.2.3.	1.2.3.	NO	NO	3,00
BAÑO (Familia)	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	7.8.9.	2,20
BAÑO (en PB o sótano)	5.	1.2.3.	1.2.3.	7.8.9.	2,20
BAÑO COLECTIVO	1.2.3.	1.2.3.	1.2.3.	8.	2,40
BIBLIOTECA PUBLICA	1.2	1.2	NO	NO	3,00
BILLAR	1.2	1.2	NO	NO	3,00
CALDERA (Sala)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
CAPILLA	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	
CIRUGÍA (Sala)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,70
CINEMATOGRAFO	Mecánico				
<i>COCINA FAMILIA</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
COCINA RESTAURANTE	1.2	1.2	NO	8	2,70
<i>COMEDOR</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
COMEDOR PARA PERSONAL	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,40
<i>COMEDOR DIARIO</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
<i>COMEDOR C/ EQUIPO COCINA</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>7</i>	<i>2,40</i>
CONCIERTO (Sala s/aire acond)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
<i>CONSULTORIO</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
CORREDOR - CIRCULACION	-	No requiere	-	-	-
<i>COSTURA (Cuarto)</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
CUARTO PARA PLANCHAR	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,40
CUARTO ROPERO	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20

DEPORTES (Local)	1.2	1.2	1.2	NO	
DEPOSITO (No comercio/indus.)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2.20
DEPOSITO (explosivos/inflam.)	-	No requiere	-	-	-
DEPOSITO MADERA	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2.40
DEPOSITO PROD. MEDICINALE	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
DESPENSA (Familiar)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
DESPENSA (clubes, Restaurantes)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20
DEPOSITO (Comercio e indust.)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>DORMITORIO</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
<i>ESCRITORIO</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
<i>ESTAR</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
ESPERA	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
ESPACIO PARA COCINAR	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7 ó 9	2,20

ESCALERA FAMILIAR	NO REQUIERE				
ESCALERA DEPARTAMENTO	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	
ESCALERA OFICINAS	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	
ESCALERA ESPECT. PUBLIC.	NO REQUIERE				
EXPOSICIONES	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
ENTREPISOS	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,20
FOYER TEATROS	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	
GALERIAS DE ARTE	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
GALERIAS COMERCIALES	1.2.	1.2.	1.2.	NO	3,00
GIMNASIO	1.2.	1.2.	1.2.	NO	
GUARDACOCH. COLECTIVOS	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20
GUARDACOCHES PRIVADOS	NO REQUIERE				
GUARDARROPAS (Uso público)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20
<i>HABITACIÓN P/SERVICIOS</i>	<i>1.2.</i>	<i>1.2.</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
HALL FAMILIA	NO REQUIERE				
HALL PUBLICO	NO REQUIERE				
JUEGO (Sala)	1.2	1.2	NO	NO	2,40
KIOSCO	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
LABORATORIOS FOTOGRAF.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
LABORATORIO FISICO-QUIMIC	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
LAVADERO	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,20
LAVADERO COMERCIAL	1.2.	1.2.	1.2.	NO	2,40
LIVING ROOM	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>LOCAL COMERCIAL</i>	<i>1.2.</i>	<i>1.2.</i>	<i>1.2</i>	<i>NO</i>	<i>2,40</i>
LOCAL TRABAJO	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
LOCAL COMERCIO EN PASAJE	6	6	6	6	2,40
MAQUINAS (Sala)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	
MORGUE	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
MUSEO	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
NATATORIO CUBIERTO	1.2.	1.2.	1.2.	NO	
OFFICE TRABAJO RESTAUR.	1.2.3	1.2.3	1.2.	NO	2,40
OFFICE (Familia)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,40
PASAJE COMERCIAL	1.2.	1.2.	1.2.	NO	2,40
PASAJE VEHIC. COMBUS. INT.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,20
PANADERIA	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,40

RAYOS X (Sala)	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
SUBESTAC. TRANSF. ELECTR.	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20
SANITARIOS COLECTIVOS	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
TOCADOR	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
TEATRO	MECANICO				
VESTÍBULO	NO REQUIERE				2,20
VESTUARIO COLECTIVO	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40

9. DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

9.1.1. MEDIOS DE EVACUACIÓN

Tipos de medios de evacuación de edificios. A los efectos de su dimensionado, se considerarán los siguientes tipos:

- 1*) Puertas en general.
- 2*) Pasajes, pasillos, pasos o galerías.
- 3*) Escaleras, escaleras mecánicas, rampas.
- 4*) Ascensores.

9.1.1.1 PUERTAS DE SALIDA EN GENERAL

Características. Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima libre será de 2,00 m. (dos metros) y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de la llave desde el lado en que se produce el egreso.

9.1.1.2 TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA

Se clasificarán en los siguientes tipos:

- 1*) Puertas de abrir en un solo sentido.
- 2*) Puertas de abrir a vaivén.
- 3*) Puertas giratorias.

No se consideran puertas de salida las del tipo corredizo.

9.1.1.3 PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO

Se permitirán en todo tipo de edificios y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.

9.1.1.4 PUERTAS GIRATORIAS (Ver gráficos)

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales de oficinas o mercantiles.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m (un metro, sesenta y cinco centímetros) y el total de éstas podrá ocupar sólo el 50% (cincuenta por ciento) del ancho exigido para puertas de salida. El 50% restante, se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

9.1.2 DIMENSIONES

9.1.2.1 ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA

- a) Para edificios de hasta 500 personas el ancho libre no será menor que $X = A$
- b) Para edificios de 500 a 2500 personas, el ancho total no será menor que:

$$X = \frac{5500 - A}{5000} \cdot A$$

- c) Para edificios de 2500 ó mas personas: el ancho total libre no será menor de $X = 0,6 A$

En donde:

X = medida del ancho de salida de centímetros.

A = número total de personas.

Los valores para anchos de puertas de salida por estas fórmulas, se aplicarán en: edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de personas, el ancho total libre no será menor que $X = 1,50$ m. Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1,3 o sea: $X' = X/1,3$ con un valor mínimo de 0,80 m.

9.1.2.2 FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA (ver gráficos)

El valor obtenido para los anchos de puertas de salida será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50 m. no se consideran en el cómputo.

9.2.1. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS, ESCALERAS O RAMPAS DE USO PUBLICO

Se consideran como tales, todos aquellos que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.

- 9.2.1.1 La determinación del ancho de todos los pasajes estará condicionado al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.

Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.

- 9.2.1.2 Cuando sobre un pasaje desembocan circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

- 9.2.1.3 Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en artículo 9.1.2.2., no pudiendo reducirse el ancho del pasaje.

- 9.2.1.4 Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, éstas serán del ancho del pasaje.
- 9.2.1.5 Cuando sobre un pasaje se abran puertas para acceso a negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho del mismo se incrementará en 0,50 m. si se ubican a un lado, y en 1,00 m. si se ubican en los dos lados (ver gráficos)
- 9.2.1.6 Cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o vitrinas, su ancho mínimo se incrementará en 0,50 m. si se ubican en un lado y en 1,00 m. si se ubican en los dos lados. (ver gráficos)
- 9.2.1.7 Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchado, no podrá disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o las vidrieras.

9.2.2. TIPOS DE PASAJES

Se considerarán los siguientes tipos de pasos, pasajes o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

- 1) Circulación de evacuación de un edificio
- 2) Circulación de evacuación en edificios altos de oficinas o residenciales, entre las puertas de las mismas y la circulación vertical:
- 3) Pasaje comercial de uso público.

9.2.2.1 CIRCULACION DE EVACUACIÓN DE UN EDIFICIO

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, deberá ser siempre cerrado con puerta a la calle. Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según lo establece el artículo 9.1.2.1

El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m. sobre estos pasos no podrán abrir puertas de locales de negocios y no podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Si sobre estos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según se establece en artículos 9.2.1.5 y 9.2.1.6. No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.

9.2.2.2 CIRCULACION DE EVACUACIÓN EN PISOS ALTOS (ver gráficos)

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculando según el artículo 9.1.2.1. Si sobre dicho pasaje o galería se ubicarán puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativa, de acuerdo a las necesidades.

9.2.2.3 LONGITUD MÁXIMA DE CIRCULACIONES HORIZONTALES EN PISOS ALTOS

Cuando su largo máximo de estos pasos sobre pasa las longitudes que se indican a continuación, se deberán colocar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia:

EDIFICIOS	LONGITUDES
-----------	------------

a) Residenciales	30,00 m.
b) Institucionales	30,00 m.
c) Para reuniones bajo techo	45,00 m.
d) Para reuniones al aire libre	45,00 m.
e) Para oficinas	45,00 m.
f) Mercantiles	45,00 m.
g) Industriales	45,00 m.
h) Para depósitos	45,00 m.
i) Para usos peligrosos	20,00 m.
j) Educativas	30,00 m.

9.2.3 PASAJES COMERCIALES DE USO PUBLICO

9.2.3.1 Se entienden por tales, a los pasajes que se utilicen con fines comerciales con acceso a locales de negocio a uno o más lados, permitan o no la conexión de circulaciones verticales con la vía pública.

Se consideran los siguientes tipos:

- a) Con una o más salidas a una misma calle.
- b) Con una o más salidas a dos o más calles.
- c) Con bifurcación en su interior, en dos o más circulaciones o niveles.

9.2.3.2 PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A UNA CALLE (Ver gráficos)

Se entienden por tales, aquellos que no permiten conectar dos calles distintas, sea que forman ángulos o sean paralelas. Se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro con otros pasajes que conecten con otras calles. El ancho mínimo de estos pasajes, será de 2,00 m.

Si sobre estos pasajes se ubicaren vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho se incrementará según se establece en artículos 9.2.1.5 y 9.2.1.6.

Si sobre estos pasajes se ubicaran circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según se establece en el artículo 9.1.2.1. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

9.2.3.3 PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A DOS O MAS CALLES

Se entienden por tales, aquellos que permitan la circulación de peatones entre dos calles distintas, sean que forman ángulo o sean paralelas. El ancho máximo de estos pasajes será de 3,00 m.

Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios su ancho mínimo se incrementará según se establecen en los artículos 9.2.1.5 y 9.2.1.6

Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los posos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establece el artículo 9.1.2.1. A los fines de este cómputo, se tendrá en cuenta todas las salidas a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

9.2.3.4 PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACIÓN EN SU INTERIOR EN DOS O MAS CIRCULACIONES O NIVELES (ver gráficos)

Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios, sean al mismo nivel o sean por escaleras para circular a dos niveles distintos, cada una de las ramas o pasos, serán considerados individualmente con un ancho igual a la mitad del mínimo que correspondería de ser uno solo (según artículos 9.2.3.2 ó 9.2.3.3) más los incrementos correspondientes por puertas y vidrieras (según artículos 9.2.1.5. y 9.1.2.6).

9.3.1. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA DE CARÁCTER PUBLICO

9.3.1.1. MEDIDAS DE LAS ESCALERAS EXIGIDAS

Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servidas por dicha escalera, situado al nivel inmediato superior al tramo considerado.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a 0,90 m. Las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible. No será permitido el uso de abanicos, compensación ni escalones oblicuos en escaleras exigidas de salida de un edificio. La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,20 m. y la mínima de la huella será de 0,25 m.

La máxima altura de escalera a cubrir sin rellenos o descansos, será de 3,00 m.

9.3.1.2. CASO GENERAL

El ancho de escalera se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

Ancho de escalera = 2 cm. por N* de personas o evacuar según art. 9.3.1.1

9.3.1.3 CASO DE LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS

El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio estableciendo en ancho de puertas de salida” (artículo 9.1.2.1.).

9.3.1.4 CASO DE ESCALERAS DESDOBLADAS

Se podrán realizar siempre que la suma de sus superficies y sus anchos mínimos cumplan con lo establecido en el artículo 9.3.1.2

9.3.1.5 PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS (ver gráficos)

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos

En las cajas de escaleras, el pasamano se colocará a una altura superior de 0,80 m.; cuando el ancho de la escalera exceda de 1,40 m. habrá balaustrado, baranda o pasamanos por cada lado. Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2,80 m.; se deberá colocar pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima entre pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m.

10. SERVICIOS SANITARIOS

10.1. SANITARIOS

Todo edificio que se construya deberá cumplir con las exigencias de servicios

sanitarios que se indican en este artículo.

10.1.1 Todo edificio destinado a la ocupación humana, deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos, un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión del interior.

10.1.1.1 Los edificios que alojan personas de ambos sexos deberán tener servicio de salubridad separados para cada sexo, excepto en los casos siguientes:

- a) Que el baño o toilette esté destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares;
- b) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla del artículo 10.1.1.2 no sea mayor que dos retretes.

10.1.1.2 MINIMA CANTIDAD DE RETRETES

TOTAL DE PERSONAS										R E T R E T E S		
Edificios de reunión al aire libre			Edificios de reunión bajo techo			Edificios de viviendas institucionales, oficinas, mercantiles, depósitos, usos peligrosos.			Educativas			
1	a	60	1	a	30	1	a	10	1	a	10	1
61	a	120	31	a	60	11	a	25	11	a	25	2
121	a	200	61	a	100	26	a	50	26	a	50	3
201	a	300	101	a	150	51	a	75	51	a	75	4
301	a	400	151	a	200	76	a	100	76	a	100	5
401	a	550	201	a	275	101	a	125	101	a	125	6
551	a	750	276	a	375	126	a	150	126	a	150	7
751	a	1000	376	a	500	151	a	175	151	a	175	8
Más de 1000 (1)			Más de 500 (2)			Más de 175 (3)			Más de 175 (4)			

(1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción, a partir de 1000 personas.

(2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción, a partir de 500 personas.

(3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.

(4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.

10.1.1.3 En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrán sustituir retretes por orinales en la siguiente proporción: En edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y de escuelas, se podrá sustituir el 75% de retretes por orinales. En todos los demás edificios, el 30%. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto a exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

- 10.1.1.4 Se deberán colocar lavatorios según la tabla 10.1.1.2., con un lavatorio como mínimo por local de salubridad.
La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5; tomando un lavatorio cada dos retretes.
- 10.1.1.5 El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupan el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.
- 10.1.1.6 Para los edificios mercantiles, el cálculo se basará en el número de empleados, aplicando para ello, el factor de ocupación correspondiente a edificios de oficinas.
- 10.1.1.7 Cuando no se puede establecer el número de empleados por sexos, se tomará un tercio del total para mujeres y dos tercios para hombres.
- 10.1.2. En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:
- 1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio de cocinar, una piletta de cocina.
 - 2) En dormitorios colectivos no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción.
- 10.1.2.1 En los edificios institucionales se colocará una bañera o ducha cada diez personas o fracción y por cada sexo.
- 10.1.2.2 En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un lavabo y un retrete por aula.
- 10.1.3. La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos:
- 1) En edificios de reunión bajo techo (excepto iglesias, se colocarán bebederos distribuidos de forma tal que, horizontalmente la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar de 50 m. y verticalmente un piso.
 - 2) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos una por piso.
 - 3) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor que 120 m.
- 10.1.4. Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparan, almacenen o sirvan alimentos sin un vestíbulo intermedio.
- 10.1.5. Los locales de salubridad que contengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toillettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólida que se extiendan de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

10.2. INSTALACIÓN DE SALUBRIDAD

10.2.1. TANQUE DE BOMBEO Y DE RESERVA DE AGUA

a) Generalidades

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar el tanque, debajo del espejo de agua, escaleras marineras, escaleras metálicas o grampas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente ancha para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo de peligro.

b) Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0,50 m. libres de un muro divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la S.O. cuando esté adosado a cualquier otro muro.

c) Tanques de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse una distancia mínima de 0,60 m. del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0,60 m. del techo.

d) Tanque de agua destinada para beber:

Un tanque que deba contener agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, podrá construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme a las exigencias de O.S.N.

Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán ser disgregados por el agua, no alterarán su calidad y no la comunicarán sabores y olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá boca de acceso o cierre hermético y de inspección y estará provisto de tubos de expansión abierto a la atmósfera.

e) Tanques de agua no destinada a la alimentación:

Un tanque destinado a contener agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación humana cumplirá las exigencias establecidas en el inciso a), excepto al cierre hermético de la boca de acceso, la tapa superior de inspección y el tubo de expansión.

10.2.2. DESAGÜES PLUVIALES

Cualquier edificio y terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública por debajo de las veredas.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, serán conducidas de modo que no caigan hacia la vía pública o predios linderos. Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües según 6.2.4. Los voladizos que gorman parte de una terraza sobre la vía pública y se prolongan detrás de la L.M. tendrán desagüe o rejilla de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo del solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,80 m. del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos aceptados por O.S.N.

10.2.3 POZOS DE CAPTACIÓN DE AGUA

Un pozo de captación de agua distará no menos de 1,00 m. del eje divisorio entre linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme, que podrá ejecutarse en albañilería de 0,30 m. de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos de 0,10 m. de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias, deberá alcanzar por lo menos a la primera napa semisurgente y se ajustará a las disposiciones de O.S.N. El agua se extraerá con bomba.

Estos pozos podrán construirse en radios de la ciudad sin servicio de agua corriente o cuando O.S.N. lo permitan.

10.2.4 CAMARAS (ver gráficos)

Una cámara séptica constará de dos secciones iguales a lo menos, a efectos de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se repare o limpie una sección.

En casas de familia se podrá ejecutar una sola cámara séptica cuya capacidad iguale a las dos mencionadas.

Cada sección tendrá una capacidad interior de 300 litros por persona cuando no pasen de diez y con un mínimo de 1000 litros.

Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 litros y de 150 litros si el número excede de 50.

La altura de líquido dentro de la fosa será de 1,50 m. por lo menos y de 3,00 m. como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 m.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

10.2.5. POZOS ABSORBENTES

Un pozo absorbente distará no menos de 1,50 m. de la línea divisoria entre predios, la línea Municipal de edificación o de cualquier muro; será de forma circular y su bóveda o cierre se ejecutará con albañilería u hormigón armado.

El conducto se descarga al interior del pozo terminará en "T", recta con la boca vuelta abajo y en el centro del radio del pozo.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,060 m. (sesenta milímetros) de diámetro interior como mínimo.

Un pozo absorbente sólo podrá construirse en los radios de la ciudad no servidos por redes cloacales.

10.2.6. DISPOSICIONES DE O.S.N. COMO COMPLEMENTO DE ESTE CODIGO

En todos los aspectos no regulados por este código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de O.S.N.

10.2.7 PROHIBICIONES

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

10.3. DESAGÜES PLUVIALES

- 10.3.1. En predios situados dentro del área urbana, el nivel del terreno deberá asegurar la evacuación de aguas pluviales hacia la vía pública
- 10.3.2. Cuando por la topografía del terreno sea de difícil aplicación lo previsto en 10.3.1., la Secretaría de Obras podrá autorizar el desagüe a pozo absorbente construido dentro del predio y destinado a este único fin.

*MODIFICACIÓN AGREGADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

10.4 *En los casos que sea factible las cañerías cloacales tendrán su pendiente hacia el frente del predio. La ubicación de cámaras sépticas y pozos absorbentes podrán ubicarse también hacia el frente o en cualquier otro lugar del predio cuando ello no sea posible.*

10.4.1 *Esta previsión tiene por objeto facilitar la conexión de la cañería cloacal domiciliar al sistema urbano.*

11 DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

11.1.1. LOCALES PARA MEDIDORES

Cuando los medidores se instalan agrupados o en baterías, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con lo siguiente:

- a) Medidores de electricidad: se seguirán las instrucciones de E.P.E.C.
- b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones de Gas del Estado.

11.1.2. LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TÉCNICOS

Los locales destinados para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos, deberán cumplir los siguientes requisitos.

- a) Tener una ventilación permanente al exterior, según establece el artículo 8.1.3.2.
Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen
- b) No tener comunicaciones con locales para medidores de gas ni tener a éstos en su interior

11.1.3 LOCALES DESTINADOS A SECADERO

Estos locales cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimiento impermeable en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar. Cuando la instalación mecánica o térmica está al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensas, de modo que no ofrezca peligro.

11.1.4 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

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, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido, etc.
- b) Canchas para juego de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

11.1.5 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

- a) Canteros y jardines:
No podrán arrimarse canteros o jardines a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño, si ni se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.
- b) Desagües Pluviales:
Cumplirán con la reglamentación de Obras Sanitarias de la Nación.

En el caso de que en la zona no existan servicios de O.S.N. se cumplirán los mismos requisitos, en cuanto a ubicación sobre muros medianeros.

12. DE LOS GUARDACOCHE Y GARAGES

12.1 GUARDACOCHE Y GARAGES

Local cubierto destinado a albergar uno o más automotores.

12.1.1 Deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Altura: la altura del local destinado a estacionamiento de vehículos deberá cumplir con lo establecido den 8.1.3.2.
- b) Índice de ocupación: para los locales destinados a estacionamiento, la Máxima Superficie Edificable consignada en el artículo 4.1.1. se podrá incrementar en un 30% (treinta por ciento) del valor asignado en cada zona a la M.S.E.
- c) Circulación: el proyectista deberá demostrar gráficamente las circulaciones, forma de maniobra, movimiento de vehículos en rampas, montacargas, etc.

12.1.1.1. Un guardacoches público deberá estar convenientemente ventilado, sin afectar con sus emanaciones los locales adyacentes.

- a) Si el edificio está destinado exclusivamente a guardacoches se deberá prever abundante ventilación a la vía pública y a patio interior de dimensiones libres.
- b) Si el guardacoches está en edificio mixto, su ventilación no podrá hacerse a patio al cual ventilen locales habitables. Además de las bocas de acceso, cuyo cierre permitirá el paso del aire, se deberá prever asegurar la ventilación con tubos de la condición 8 (artículo 8.1.1.8.)

12.1.2. RAMPAS Y ACCESOS

- a) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y deberán iniciarse a no menos de 6,00 m. de la línea municipal.
- b) Los accesos no deberán estar a menos de 10.00 m. de la intersección de las líneas de edificación y nunca en la zona de ochava. El acceso tendrá

como máximo un ancho de 12,00 m. cuando exista más de uno sobre un frente, deberá haber entre ellos un espacio de acera no menor de 3,00 m.

- c) Cualquier servicio de garaje, cochera o playa, no deberá trascender a la vía pública ni tener accesos directos desde ella, salvo por los accesos propios del edificio de playa.
- d) En los guardacoches colectivos los vehículos deberán ingresar y salir a la vía pública marchando hacia adelante.

12.2. ZONA DE ESTACIONAMIENTO EXCLUSIVO

- 12.2.1. Para los edificios destinados a hoteles, sanatorios o colegios, se deberá proveer una zona para estacionamiento de por lo menos 10,00 m. dentro de la Línea Municipal, de forma tal que ésta no entorpezca la libre circulación de vehículos y peatones (ver gráficos).

14 USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN, VALLAS, CERCAS, ETC.: OBRADOR SOBRE VEREDA, LETREROS

14.1 OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLAS PROVISORIAS

Es obligatoria la colocación en la acera, de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

14.1.1 CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA

Una valla provisoria se construirá con tablas cepilladas y colocadas de modo que impiden la salida de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior, y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

Cuando por circunstancias especiales, verificada por la inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales escurran sobre la acera.

Se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.

En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre de 1,00 m. como mínimo.

14.1.2 RETIRO DE LAS VALLAS

Una valla provisoria será trasladada a la L.M. tan pronto como se haya ejecutado la obra, pudiendo la Dirección autorizar especialmente la permanencia de la valla por un término, el más reducido posible. Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por administración a costa del profesional responsable.

En los casos que se hubiese quitado el pavimento de la acera, se colocará uno practicable a juicio de la secretaría de Obras Públicas, hasta la confección del definitivo.

14.2 LETREROS EN LAS CONSTRUCCIONES

- 14.2.1. En todas las construcciones que se inicien, dentro del Ejido Municipal, deberá colocarse en su exterior un letrero de dimensiones mínimas de 0.20 m. por 0.40 m., donde conste el número del expediente de edificación o permiso provisorio que se haya concedido al efecto.

14.2.2 El letrero aludido en el artículo anterior, deberá permanecer en la obra hasta su terminación.

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

14.2.3 Asimismo, en el frente de toda obra, se colocará el letrero exigido por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de la Provincia.

14.2.4 El no cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores implicará la inmediata paralización de los trabajos iniciados, cualquiera fuera la índole de los mismos.

15. DE LAS SEGURIDADES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

15.1. DE TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

15.1.1 TERRAPLENAMIENTOS:

15.1.1.1 TERRENOS CON SUELO BAJO NIVEL OFICIAL

Un terreno cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado.

15.1.1.2 EJECUCION DE TERRAPLENAMIENTO

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

El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni que escurran a un terreno lindero. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

15.1.2 EXCAVACIONES

15.1.2.1 DESMONTES

Todo terreno cuyo suelo esté clavado sobre el rasante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la S.O., la cual podrá exigir la intervención de un Profesional matriculado cuando por razones técnicas lo estima necesario.

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

15.1.2.2 EXCAVACION QUE AFECTE A UN TERRENO LINDERO O LA VIA PUBLICA

Cuando se realice una excavación debe preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del terreno lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes de los costados de la excavación.

No podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado al terreno en la parte superior.

15.1.2.3 EXCAVACION QUE AFECTE A LAS ESTRUCTURAS ADYACENTES

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un Profesional matriculado.

15.1.2.4 EXCAVACION QUE PUDIERA CAUSAR DAÑO O PELIGRO

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación o entrañe peligro para las personas.

15.1.2.5 PROTECCION CONTRA ACCIDENTES

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deben colocarse en barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse a juicio de la O.P. en los lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán de medios convenientes de salida en las excavaciones.

15.1.2.6 DEPOSITOS DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PUBLICA

Es absolutamente prohibido ocupar la parte de la vereda exterior al cerco con materiales de cualquier especie. Los escombros o tierra que fuera necesario retirar de las construcciones, podrán ser depositadas durante 48 hs. en las aceras, siempre y cuando se los encajone entre tablonces que impidan que se desparramen y se dejen perfectamente limpias las veredas.

Los materiales de cualquier clase deberán ser entrados en obra inmediatamente de su descarga, en un plazo de 24 hs.

La descarga de cal viva solo podrá efectuarse en bolsas o canastos apropiados. Previa notificación en obra, la S.O. podrá ordenar el retiro de los materiales que se hallen en la vía pública a costa del profesional responsable y sin perjuicio de las sanciones que le corresponden.

15.2 DE LAS DEMOLICIONES

15.2.1 GENERALIDADES SOBRE LAS DEMOLICIONES

*MODIFICACIÓN REALIZADA POR ORDENANZA 15/73
PROMULGADA POR DECRETO 74 DEL 07/09/73*

15.2.1.1

a) Para el otorgamiento de los permisos de demolición, a realizarse en el ejido municipal, será requisito indispensable que un profesional, Arquitecto, Ingeniero Civil o en Construcciones, o Constructor inscripto en el registro de la S.O. supervise la realización de los trabajos en carácter de Director Técnico.

b) No regirá esta exigencia para demoliciones que por razones de seguridad pública pudiera ordenar la Municipalidad.

15.2.1.2 CHAPAS, MARCAS, SOPORTES APLICADOS EN OBRAS A DEMOLER

a) Si la demolición afectara a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá:

- 1) Conservarlas en buen estado colocándolas en lugar visible, mientras dura la demolición.
- 2) Asegurarlas definitivamente a la obra en casos de edificación inmediata.
- 3) Entregarla a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

b) Si la demolición a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfonos, u otros servicios públicos, deberá dar aviso con anticipación no menor de

quince días, para que las entidades intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente la fecha del aviso.

15.2.1.3 CUMPLIMIENTO DE SIPOSICIONES SOBRE EXTERMINIO DE RATAS

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio sin haber cumplido con las exigencias relativas al exterminio de ratas. La certificación correspondiente deberá agregarse al expediente de permiso.

15.2.2 PROTECCION DE LAS PERSONAS

15.2.2.1 DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, cloaca, agua corriente, u otros servicios, sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso. El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a la Empresa Concesionaria o entidades que presten servicios públicos en la forma prescripta en 15.2.1.2.

15.2.2.2 LIMPIEZA DE LA VIA PUBLICA

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

15.2.2.3 PELIGRO PARA EL TRANSITO

En caso de que una demolición ofrezca peligro, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos. Cuando el peligro fuera para el tránsito se colocarán señales visibles de precaución y además a cada costado de la obra, personas que avisen el peligro a los transeúntes.

15.2.2.4 MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN

La S.O. podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión que las circunstancias del caso demanden, como por ejemplo: cobertizos sobre aceras, puentes para pasajes de peatones, etc.

15.2.3. PROTECCIÓN AL PREDIO CONTIGUO

15.2.3.1 MAMPARA PROTECTORA PARA DEMOLER MURO DIVISORIO

Antes de demoler un muro divisorio y paralelo a éste, se colocarán en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machihembradas y forradas al interior del local con papel aislador o bien podrán realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la S.O. En los patios se colocarán un vallado de alto no menor de 2,50 m. El propietario o el ocupante del lote lindero deberá facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados hasta 0.80 m. distante del parámetro del muro.

15.2.3.2 OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES

El responsable de una demolición deberá tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la S.O., aseguren la continuidad del uso normal de todo lote adyacente. Deberá extremarse la protección en caso de existir

claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos deshollinadores, etc.

15.2.3.3 ESTRUCTURAS DEFICIENTES EN CASO DE DEMOLICIÓN

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la S.O. inspeccionar dentro del término de tres días la finca lindera y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

15.2.3.4 RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA

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

15.2.4 PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICIÓN

15.2.4.1 PUNTALES DE SEGURIDAD

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0.50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la S.O. no obstaculice el tránsito y dictara no menos de 0,80 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La S.O. podrá autorizar la reducción de esa distancia en aceras angostas cuando esta medida resulta insuficiente.

15.2.4.2 LIENZOS O CORTINAS CONTRA EL POLVO

Toda la parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La S.O. podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; estas exenciones no alcanzan a los frentes sobre la vía pública.

15.2.4.3 DERRIBO DE PAREDES, ESTRUCTURAS Y CHIMENEAS

Las paredes, estructuras y chimeneas nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela, ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte, y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieron peligro para trabajar sobre ellas los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o eventuales precipitaciones. Toda cornisa o cualquier clase de saliente será atada o apuntalada antes de moverse.

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

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. La S.O. podrá eximir de estas precauciones en caso que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

15.2.4.4 CAIDA Y ACUMULACIÓN DE ESCOMBROS

Los escombros provenientes de una demolición, sólo podrán caer hacia el interior del lote, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5,00 m. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura, se utilizarán conductos de

descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribos.

15.2.4.5 RIEGO OBLIGATORIO DE DEMOLICIONES

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

15.2.4.6 MOLIENDA DE LADRILLOS

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

15.2.4.7 RELLENOS DE ZANJAS Y SOTANOS

Toda zanja o sótano cuyo suelo sea inferior al nivel del solado de la acera, como resultado de una demolición, deberá ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución de terraplenamiento. El relleno podrá hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basuras y sustancias orgánicas, debiendo en tal caso cubrirse con una capa de tierra no menor a 0,30 m. de espesor.

15.2.4.8 CONSERVACION DE MUROS DIVISORIOS

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

15.2.4.9 DEMOLICION PARALIZADA

Cuando se paralice una demolición, se asegurará contra todo peligro de derrumbe, lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obras de albañilería de modo que se garantice la estabilidad de los edificios.

15.2.4.10 LIMPIEZA DEL TERRENO, CERCA Y ACERA

Terminada o paralizada una demolición, se limpiará totalmente el terreno retirando los escombros. En éstos, cuando no se tramite un permiso de nueva obra, se deberá cumplir de inmediato lo dispuesto en 5.3. (DE LAS CERCAS Y ACERAS) y 15.2.4.7 (RELLENO DE ZANJAS Y SOTANOS).

16. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

16.1 DE LA OBLIGACIÓN

16.1.1. CONSERVACIÓN

16.1.1.1 OBLIGACION DEL PROPIETARIO RELATIVA A LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Código; a este efecto, se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

16.1.1.2 AJUSTES DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS

Cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la S.O. podrá exigir, en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiese obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición preexistente, la S.O. intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

16.1.1.3 DENUNCIA DE LINDEROS

Las molestias que denuncie el propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, solo serán objeto de atención: para aplicar el presente código; para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y, en los casos que menciona la ley, como atribución municipal.

16.1.1.4 OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en "Conservación de edificios existentes", se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.

16.1.1.5 CONSERVACION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

- a) todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en "Prevenciones para favorecer la extinción", y deberá facilitar las inspecciones periódicos que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos.
- b) El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de estos renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.
- c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo máximo de treinta (30) días, bajo pena de clausura.

16.1.2. OBRAS DE REFORMA Y DE AMPLIACIÓN

16.1.2.1 REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

- a) En edificios conforme al Código: Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, mientras no contradiga las prescripciones del presente código.
- b) En edificios no conforme al Código: Todo uso o destino existente de un edificio, instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras en las fundadas en razones de higiene que no aumentan la solidez y duración del edificio.

16.1.2.2 EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACIÓN

En las zonas que rebasen dichas líneas, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.

16.2 SUBDIVISION DE LOCALES

16.2.1 CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES

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

16.2.2 MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO

En un local de negocio o de trabajo se permita colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen de 2,00 m. medidos sobre el solado.

AGREGADO POR ORDENANZA N° 931/93
PROMULGADA POR DECRETO N° 559/93

16.3 LOCALES CON TECHO DE PAJA

Prohíbese dentro del ejido municipal de la Ciudad de Cosquín, la construcción de techos de paja denominados "quinchos", en todo local dedicado a la atención al público: restaurantes, parrillas, comedores, confiterías, peñas, bailables y todo otro lugar que sirva de reunión, ya sea de paso o permanencia prolongada.

16.3.1 *Quedan incluidas en lo dispuesto por la presente ordenanza, las construcciones en domicilios particulares que se encuentren en el casco céntrico de nuestra ciudad.*

17. NORMAS SOBRE CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

17.1 CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

17.1.1 Toda edificación en mal estado o toda obra que por su mala construcción constituye un peligro público, deberá ser demolida por su dueño y refaccionada para ponerla en condiciones de seguridad.

El D.E. por intermedio de la S.O., podrá ordenar esa demolición y reformas fijando los plazos para realizarlas. De igual manera procederá cuando se trate de cualquier nueva construcción que no se ejecute de acuerdo a los planos aprobados o que se haya construido sin permiso.

17.1.2 Todo muro será considerado en mal estado :

- a) Cuando esté vencido,
- b) Cuando presente grietas que a juicio de la S.O. sean peligrosas
- c) Cuando las fundaciones están descubiertas y a un nivel más alto que la vereda, aunque las paredes que gravitan sobre ellas no están desplomadas;
- d) Cuando las vigas o soleras que soportan cualquier clase de peso hayan flexionado.

- 17.1.3 Cuando un edificio fuera declarado en estado de peligro, se notificará a su propietario señalándole las obras que debe practicar y fijando el tiempo en que debe ejecutarlas. Cuando el propietario no habitara la casa y se ignorase el domicilio, la notificación se hará al inquilino y a falta de éste, se publicará la notificación en los diarios por el término de ocho (8) días. Los apuntalamientos y obras de emergencia, etc., no podrán subsistir más de un mes; pasado ese plazo, deberán ser sustituidas por las obras definitivas ordenadas por la secretaría de obras.
- 17.1.4 Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, el D.E. podrá mandar a demolerlo sin más trámite, con intervención de la S.O., labrándose un acta por el Escribano Municipal en el punto donde se halla el edificio, en la cual constará su estado y la causa de la demolición. Esta acta será firmada por dos vecinos y en su defecto, por el comisario de policía.
- 17.1.5 Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refección, siempre que no se tratara de peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección del ingeniero o arquitecto municipal y hacerlo acompañar por un perito que nombrará aquel. En el caso de disconformidad entre el técnico municipal y el perito, se elevará el expediente a resolución del Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de la Provincia.
- 17.1.6 Si transcurridos tres días de la notificación, u ocho de la publicación por los diarios, el propietario no se presentase, la orden municipal será cumplida por la S.O. y a costa del dueño de la finca. Para reembolsarse del gasto que ocasione a la Municipalidad la demolición en caso de negativa por parte del propietario a abonarlos, se pasarán los antecedentes a la oficina correspondiente para que deduzca las condiciones del caso.

18. DE LAS CHIMENEAS

- 18.1 Todo aparato que produzca gases de combustión, deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases provenientes de la combustión.

18.1.1 CLASIFICACION

Tipo 1. Chimeneas de baja temperatura:

Las destinadas a calderas de calefacción por agua caliente a vapor a baja presión; chimeneas a leña y otros destinos de baja temperatura.

Tipo 2. Chimeneas de temperatura media:

Las destinadas a calderas de calefacción a vapor a alta presión y similares.

Tipo 3. Chimeneas de alta temperatura:

Para hornos en general y similares.

18.1.2 MATERIALES

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para soportar todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

18.1.3 ALTURA DE LAS CHIMENEAS

- a) Tipo 1: Tendrán una altura mínima de 90 cm. más alta que la salida de la chimenea en la parte superior del techo y no menos de 60 cm. por encima de cualquier volumen de edificio, ubicado dentro de un radio de 3,00 m. quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15% en que la chimenea debe superar en 0,60 m. a la cumbrera.
- b) Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 m. más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 m.
- c) Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 7.50 m. más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio 15,00 m.

18.1.4 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

La sección transversal de la chimenea para cualquier aparato de combustión, se diseñará y proporcionará para las condiciones de temperatura interior y exterior, volumen de gases a evacuar, aislación de las paredes, forma, materiales y cualquier otro factor determinante.

18.1.5 CHIMENEAS DE MAMPOSTERÍA

Materiales de ladrillos comunes o similares, asentados en mezcla de cemento y arena. Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se use, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 15 cm. para las chimeneas Tipo 1: 22,5 cm. para las Tipo 2; y de dos muros de 22,5 cm. cada uno, separados por una cámara de aire de cm., para las Tipo 3. Ninguna chimenea podrá construirse a menos de ,15 m. del eje medianero.

18.1.6 CHIMENEAS DE METAL

Las chimeneas de metal, ejecutadas en el exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Las interiores deben estar perfectamente soportadas en elementos no combustibles de 10 cm. de espesor, y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma.

Toda chimenea de metal exterior o interior no podrá estar ubicada a menos de 60 cm. de construcción combustible y 10 cm. de construcción incombustible cuando no esté aislada; y 20 cm. y 3 cm., respectivamente, cuando esté aislada.

DEFINICIONES

ACERA O VEREDA: Espacio de la calle destinado al tránsito de peatones ubicado entre la línea municipal y línea de cordón.

ALERO: Elemento voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a las fachadas sobre el nivel Municipal.

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.

BALCÓN: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

CALLE: Superficie dentro del ejido urbano destinado al tránsito de vehículos y peatones, cuyo ancho está definido por la distancia entre líneas municipales.

CALZADA: Superficie dentro de la calle destinada al tránsito de vehículos.

CERCA: Superficie imaginaria vertical que se ubica sobre el eje medianero que separa dos predios, entre la línea municipal y la línea de edificación.

CONDUCTO: Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales, o contener tuberías a través de uno o mas pisos de un edificio.

EDIFICIOS RESIDENCIALES: Son edificios destinados a la vivienda. Se incluyen en este grupo, a los efectos de este código: Viviendas unifamiliares y colectivas, internados, clubes, conventos, dormitorios colectivos, fraternidades, hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, y monasterios.

EDIFICIOS INSTITUCIONALES: Son los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados. Incluye asilos en sus distintos tipos, nursery es, hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, leprosarios, cárceles, penitenciarías, presidios.

EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO: Son los edificios destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreación u otros similares. Incluye: Anfiteatros, galerías de arte, auditorios, salones de banquetes, bolsa de comercio, iglesias, salas de concierto, dancing, exposiciones, gimnasios, salones de conferencias, bibliotecas, cines, museos, night clubes, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros, locales de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE: Son los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos o de recreación: parque de diversiones, campos de deportes, autódromos, campos de aviación, piletas al aire libre, teatros y cines al aire libre, estadios, etc.

EDIFICIOS PARA OFICINAS: Son los destinados a las transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones, o de otras actividades similares que no impliquen el

almacenamiento de mercaderías. Incluye: Edificios de la administración pública, bancos, compañías de seguros, oficinas, estaciones de radio, etc.

EDIFICIOS MERCANTILES: Son los destinados a la venta de artículos en general, pudiendo incluir pequeños almacenamientos de tales mercaderías. Comprende: Mercados, despensas, comercios, etc.

EDIFICIOS INDUSTRIALES: Son los destinados a la reparación o elaboración de cualquier producto, excepto los clasificados peligrosos. Incluye: Plantas de montaje en general, usinas, molinos, frigoríficos, talleres mecánicos, talleres de artesanías, etc.

EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS: Son los destinados al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías. Comprende: Depósitos en general, guardacoches colectivos, hangares, frigoríficos para conservación, etc.

EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS: Son los destinados a la elaboración, depósito y/o uso de materiales peligrosos, tales como: Combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o explotar o que produzcan gases venenosos, materiales corrosivos, tóxicos o álcalis, ácidos u otros líquidos o gases nocivos. Incluye: Estaciones de servicios, plantas de gas, depósitos de combustibles, de explosivos, etc.

EDIFICIOS EDUCACIONALES: Son los dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior. Comprende: Jardines de infantes, escuelas primarias, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, de bellas artes, universidades, etc.

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal, que ocupa parte de un local, con el cual forma un solo ambiente.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto, y todo otro elemento resistente en un edificio.

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.): Relación entre la superficie cubierta edificable en Planta Baja y la superficie del terreno.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Sup. cub. en planta baja}}{\text{Sup. del terreno}}$$

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Es la relación entre la superficie total edificable en una o más plantas, y la superficie del terreno

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Sup. cub. total}}{\text{Sup. del terreno}}$$

GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.

GUARDACOCHE: Construcción destinada a proteger vehículos de la intemperie.

LÍNEA CORDON VEREDA: (L.C.V.) Línea que separa en la calle la calzada de la acera o vereda.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (L.E.) Línea determinada por la Municipalidad a partir de la cual se permiten las construcciones en planta baja.

LÍNEA MUNICIPAL: (L.E.) Línea determinada por la municipalidad para deslindar las calles o lugares públicos de las propiedades privadas.

LOCAL: Cada uno de los ambientes cubiertos en que se subdivide un edificio.

MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyo en su extremo, de gran voladizo, para protección o realce de entrada a comercios o salones de reunión.

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el borde superior del cordón de vereda en el punto medio del frente del terreno.

PALIER: Descanso o rellano a nivel de las plantas altas, donde desembocan escaleras y ascensores.

RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba construido.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR O REMODELAR: Modificar una edificación por supresión, agregación o reforma de lo existente, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.

SEMISÓTANO: Piso que sobresale, por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio o vereda.

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

SÓTANO: Piso ubicado bajo el nivel de suelo, o que sobresale menos que un semisótano.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada con piso, tales como balcones, terrazas cubiertas, pórticos, etc., con exclusión de aleros, cornisas y marquesinas.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: La que resulta de multiplicar la superficie del terreno por un coeficiente que varía según la zona de ubicación del lote, denominado Factor de ocupación del suelo y Factor de ocupación total.

TABIQUE: Muro de poco espesor no apto para soportar cargas estructurales.

TAPIA: Muro construido sobre los ejes divisorios de los predios como cerramiento donde no llega la edificación, y en lotes baldíos también sobre la línea de edificación.

VERJA: Elemento ubicado sobre la Línea Municipal, que establece la división entre el dominio público y el espacio de dominio privado.

CERCA: Superficie imaginaria vertical que se ubica sobre el eje medianero que separa dos predios, entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación.

VESTÍBULO: Local de paso, en la entrada a un edificio, que sirve para derivar la circulación a otros locales de destino definido.

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público: Avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.

PLANILLA USO DE SUELO

ZONAS	DESIGNACION	OCUPACION DEL LOTE				USOS				OBRAS COMPLEMENTARIAS				
		RETIRO ESPACIO VERDE	FACTOR OCUPAC. TOTAL F.O.T.	FACTOR OCUPAC. SUELO F.O.S.	RETIRO MEDIANERO MINIMO	ESPECIF.	PREPONDERANTE	PERMITIDO	NO AUTORIZADO	ESTAC. PROPIO PREVISION ESPACIOS	TIPO DE CERCA (5.3.1.5)	TIPO DE VEREDA (5.3.1.10)	ARBOLADO EN VEREDA	
										SI	NO	SI	NO	
ZR1	ZONA RESIDENCIAL 1	3,00	1,5	0,6	NO	5° 6°	Equipamiento social y adm. a nivel de la zona	Comercio para abastecim Residenciales talleres artesanales Inocuos	Talleres ind. fábricas, depósitos, molestas	UN AUTO POR UNIDAD DE VIVIENDA O LOCATIVA		bc	abc	●
ZR2	ZONA RESIDENCIAL 2	3,00	1,2	0,8	NO	5° 6°						bc	abc	●
ZR3	ZONA RESIDENCIAL 3	3,00	1	0,7	NO	5° 6°						bc	abc	●
ZR4	ZONA RESIDENCIAL 4	4,00	0,7	0,5	3°	1° 5° 6°						bc	c	●
ZR5	ZONA RESIDENCIAL 5	4,00	0,7	0,7	NO	5° 6°						bc	cd	●
ZR6	ZONA RESIDENCIAL 6	6,00	0,5	0,5	3°	2° 5° 6°						bc	cd	●
ZCA	ZONA CCIAL ADM	NO	2,5	R:0,7 C: 1,0	NO	4°	comercios, oficinas publicas y privadas, viviendas	Talleres fábricas actividades molestas clínicas para infectocontagiosos y/o mentales				cb	abc	●
ZIN	ZONA INDUSTRIAL	10,00	1,3	0,8	3°		Industria, talleres y depósitos					ac	c	●
ZSR	SERVICIO DE RUTA	4,00	1,2	0,8	NO	4°	Comercios, talleres estac. Servicio- viviendas	Fabricas actividades molestas		SI		b	bc	●
ZI	ZONA INSTITUCIONAL	6,00	1,2	0,8	3°	5° 6°	Oficinas públicas instituciones			SI		b	bc	●

1°-2° Hosterías y construcciones similares tendrán un máximo factor de ocupación total: 1°=1.2 y 2°=1.0

3° El retiro de medianera deberá ser igual al 15% del ancho del lote siendo optativo ubicarlo en uno o ambos costados siempre que al menos uno de los retiros tenga como mínimo 1,50 m a partir del eje medianero aún cuando esta medida supere el porcentaje establecido. Se exceptúan los lotes de un ancho de 10,00 m. o menos

4° Sobre Avenida San Martín el ancho de vereda deberá ser de 3,40 m.

5° El ancho mínimo de calles en todo el radio urbano Municipal será de 12,00 m fijándose la línea municipal a 6,00 m del eje de las calles para dicho ancho.

6° En las calles no pavimentadas se fija como ancho de vereda el 20% y el ancho de calzada el 60%

REFERENCIAS **R**: Residencial **C**: Comercial **F.O.T.**: factor de ocupación total **F.O.S.**: factor de ocupación de suelo.

CARATULA 2.1.2.13

