

ORDENANZA N° 3252

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA **CODIGO DE EDIFICACION** **CAPITULO I** **GENERALIDADES** **TITULO I**

Del Título y Alcances

Art. 1).- Título

Esta Ordenanza será conocida y citada como el “Código de Edificación”.

Art. 2).- Alcances

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de edificios, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido en el ejido municipal de la ciudad de San Francisco.

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

Art. 3).- Idioma Nacional y sistema métrico decimal

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma.

Cuando se acompañan los antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc., presentados a título informativo.

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

TITULO II

De la actualización del Código de Edificación.

Art. 4).- Comisión del Código de Edificación

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá constituir una comisión que se designará como “Comisión del Código de Edificación” cuya integración y funciones se detallan en el presente título.

La Comisión del Código de Edificación tiene carácter permanente y estará integrada por dos representantes del Departamento Ejecutivo Municipal, un representante de cada Colegio Profesional de la Arquitectura e Ingeniería y un representante del Honorable Concejo Deliberante.

Cada entidad representada en la Comisión deberá proponer el doble de representantes que le corresponden en la integración, debiendo señalar quienes se desempeñarán como titulares, quedando el resto como suplentes de aquéllos; cada uno del titular representante de su entidad de origen.

Art. 5).- Nombramiento de los delegados

El Departamento Ejecutivo Municipal realizará el nombramiento de miembros titulares y suplentes a proposición de cada una de las Instituciones a que representan, salvo en lo concerniente a sus propios representantes.

Art. 6).- Carácter y renovación de los delegados

Los miembros de la Comisión del Código de Edificación tienen carácter de delegados de cada una de las Instituciones que representan, de manera que su renuncia, renovación o propuesta de nuevos delegados será elevada al Departamento Ejecutivo Municipal por la respectiva Institución.

Art. 7).- Funcionamiento de la Comisión del Código

La Comisión sesionará a pedido de cualquiera de sus miembros y será convocada por el representante del Departamento Ejecutivo Municipal de mayor jerarquía.

El quórum mínimo para sesionar será de cuatro (4) miembros. Las decisiones se adoptarán por simple mayoría de los representantes presentes.

Los delegados suplentes podrán asistir a las reuniones de la Comisión pero sin derecho a voto, salvo cuando reemplacen a los titulares.

En caso de empate resolverá el representante del Departamento Ejecutivo Municipal de mayor jerarquía.

Art. 8).- Asistente de los delegados

Es obligación de cada uno de los miembros delegados, el comunicar anticipadamente su ausencia en caso de no poder concurrir a las sesiones correspondientes. La inasistencia no comunicada de dos reuniones consecutivas o cuatro alternadas en el lapso de un año, producirá automáticamente la anulación del nombramiento y la sustitución por el delegado suplente.

Art. 9).- Facultades y funciones:

La Comisión del Código de Edificación estará facultada para dictaminar cada vez que le sea requerido y lo hará sobre cualquier asunto relacionado con la aplicación o interpretación del Código. Sus resoluciones serán de cumplimiento obligatorio y podrán ser revisados por el Departamento Ejecutivo Municipal a pedido de cualquiera de sus miembros.

Art. 10).- Registro de la actuación de la Comisión

La Comisión dejará constancia de sus actuaciones en un libro de actas, donde se indicará el voto de cada miembro con respecto a cada tema, así como sus abstenciones y ausencias. Llevará registros y archivos de sus estudios y toda clase de acción oficial.

TITULO III

De las definiciones

Art. 11).- Condiciones.

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines de este Código, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- 1.- Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.
- 2.- Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y el neutro.
- 3.- El número singular, incluye el plural.

Art. 12).- Listas de definiciones

- A -

ACERA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de Edificación, destinado a tránsito de peatones.

ALERÓ: 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.

ANTECOCINA – ANTECOMEDOR: Local unido o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de ésta.

-B-

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

- C -

CONDUCTO: Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos materiales, o contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

COTA DEL PREDIO: Cota del “Nivel Municipal” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio, y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en el presente Código.

- D -

DEFENSA FAMILIAR: Local destinado, en las viviendas, a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

DEPARTAMENTO: Cada una de las grandes divisiones que componen el Departamento Ejecutivo Municipal y que intervienen en la aplicación del presente Código (v.g.: Departamento de Obras Privadas, Departamento de Urbanismo y Arquitectura, Mesa de Entradas de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Departamento de Catastro).

-E -

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal.

ENTRESUELO: Piso solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

- F -

F.O.S.: Factor de ocupación del suelo.

- G -

GALERIA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.

GUARDACOCHES: Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos.

-I -

INDICE DE ESPACIO PISO. Relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote.

I.E.P: Superficie cubierta edificable

Área del lote

- L -

LINEA DE EDIFICACION: Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en planta baja.

LINEA MUNICIPAL: Línea señalada por la Municipalidad para deslindar vías o lugares públicos actuales o futuros.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

-M -

MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyo.

- N -

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente.

-O -

OFICCE: Antecomedor, antecocina.

-P-

PALIER: Descanso o relleno a nivel de los pisos.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuerto.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.

-R -

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

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR: Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

-S -

SEMISOTANO: 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.

SOTANO: Piso situado bajo el nivel de suelo o que sobresale menos que un semisótano.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: La que resulta de multiplicar el área del lote por un coeficiente que varía según la ubicación del lote, conocido como "Índice de Espacio Piso".

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

SUPERFICIE DE PISOS: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

SUPERFICIE EDIFICABLE: Porción de la superficie de terreno de un predio, que puede ser ocupado por un edificio, con exclusión de los muros de cerca.

-T -

TABIQUE: Muro no apto para soportar cargas.

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.

TRANSFORMAR: Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.

-V -

VESTIBULO: Local de paso o conexión de otros de destino definido.

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

VIDRIERA: Vidrios o cristales que cierran un vano de un local.

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales no comunicados con locales.

CAPITULO II DE LA ADMINISTRACION TITULO I

De las tramitaciones.

Art. 13).- Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra:

No es necesario solicitar permiso, ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que a continuación 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, servicio de limpieza, elevar muros de cerco, ejecutar aceras o cordones, ejecutar cielo raso, revocar fachadas y cercas al frente, cambias revestimientos en fachadas, limpiar o pintar fachadas y todo otro trabajo similar que no se encuentre encuadrado en las disposiciones siguientes.

Art. 14).- Trabajos que requieren aviso de obra:

No es necesario presentar planos pero sí dar aviso de obra agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificaciones a planos u obras existentes para: Cercar el frente, ejecutar demoliciones totales y todo otro trabajo similar que no se encuentre encuadrado en las disposiciones siguientes.

Art. 15).- Trabajos que requieren permiso, con presentación de planos de obras:

Deberá solicitarse permiso de obra, con presentación de planos para: Construir edificios nuevos, ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construído con o sin certificado final de obra; modificar la fachada, cerrar, abrir o modificar vanos en la misma; cambiar vidrieras existentes, cambiar o refaccionar estructuras de techos; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables y toda otra obra similar a las enunciadas.

Art. 16).- De los certificaciones de obra:

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá extender Certificados de Obra no concluida o paralizada, obra parcialmente concluida, obra concluida o de inspección final de obra a solicitud del propietario y/o Director Técnico y/o

Constructor, según el estado de avance de la misma y de acuerdo a la reglamentación que se dicte al efecto.

Art. 17).- De los relevamientos:

La Municipalidad sólo aprobará o visará los planos de relevamiento si la construcción cumple con las condiciones y requisitos estipulados en la presente.

No podrá dar aprobación a los planos de relevamiento, cualquiera sea la antigüedad de la construcción, cuando lo construído afecte el dominio público o privado de terceros, el interés general, la seguridad y/o salubridad de la comunidad.

El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los casos en que podrá procederse a la aprobación de planos de relevamiento de construcciones en infracción al presente Código y las multas que se aplicarán en cada caso.

Art. 18).- De los plazos de despacho:

La Municipalidad no podrá exceder el término de diez (10) días hábiles desde la presentación, para expedirse acerca de la aprobación, observación y/o rechazo de un proyecto o plano de relevamiento.

TITULO II

Del Control de Obra

Art. 19).- De las Inspecciones:

El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la forma y procedimientos a través de los cuales se efectuarán las inspecciones de obra a pedido de parte interesada o por resolución de la autoridad municipal.

Art. 20).- De las Ordenes de Suspensión:

El Departamento Ejecutivo podrá ordenar la suspensión de toda obra que se realice en contravención a este Código y/o disposiciones reglamentarias y que no respete las reglas del arte de la construcción. Cuando no se acate la orden de suspensión se podrá utilizar la fuerza pública.

Art. 21).-De las Ordenes de demolición:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Departamento Ejecutivo Municipal, podrá ordenar, dentro de los plazos que fijará, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones del presente Código, para lo cual notificará al propietario, profesional y/o empresa responsable y en caso de incumplimiento podrá hacer uso de la fuerza pública.

Art. 22).- Del uso de la fuerza pública:

A los efectos de este Código, el Departamento Ejecutivo Municipal convendrá con la autoridad policial con sede en la ciudad, la manera cómo los inspectores de Obra destacados pueden hacer uso inmediato de la fuerza pública.

TITULO III

De las penalidades

Art. 23).- Del efecto de las penalidades

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

Art. 24).- Del rigor de las penalidades:

El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará las penalidades a aplicar en cada caso según el tipo y la gravedad de la infracción, en la persona del propietario, profesional y/o constructor, pudiendo consistir las mismas en apercibimiento, suspensión y/o multa.

CAPITULO III **TITULO UNICO**

De las clasificaciones de los edificios

Art. 25).- Clasificación de los edificios según su destino y capacidad de los mismos

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 uso peligrosos
- 10.- Edificios educacionales.

Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Comisión del Código de Edificación decidirá el tipo en que se lo debe clasificar.

Art. 26).- Edificios residenciales.

Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda familiar o colectiva, incluyendo entre otros los siguientes: departamentos, viviendas colectivas, propiedad horizontal, internados, conventos, dormitorios colectivos, fraternidades, hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, monasterios, etc.

Art. 27).- Edificios institucionales

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones; incluye entre otros los siguientes: asilos en sus distintos tipos, hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, leprosarios, cárceles, penitenciarías, presidios, nurserías, etc.

Art. 28).- Edificios para reunión bajo techo.

Comprende este grupo todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales,

deportivos, recreativos u otras actividades similares; incluye entre otros: anfiteatros, acuarios, galerías de arte, auditorios, salones de banquete, bolsas de comercio, iglesias, salas de conciertos, dancing, exposiciones, gimnasios, salones de conferencias, bibliotecas, cines, museos, night club, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros, locales de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

Cuando un edificio destinado a reunión, tenga una capacidad de hasta cien (100) personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad que la citada y que tenga otro destino, se lo incluirá dentro del tipo de este último.

Art. 29).- Edificios o estructuras para reunión al aire libre

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

Art. 30).- Edificios para oficinas

Forma parte de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones y tramitaciones al ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías excepto las destinadas a una exposición accidental; incluye entre otros; edificios de la administración pública, bancos, compañías de seguros, oficinas, estaciones de radio, etc.

Art. 31).- Edificios mercantiles

Conforma este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías, incluyendo solamente un pequeño almacenamiento de tales bienes; comprende entre otros: mercados, despensas, comercios, ventas, tiendas, etc.

Art. 32).- Edificios industriales.

Comprende este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos; incluye entre otros: plantas de montaje, fábricas en general, molinos, frigoríficos, etc.

Art. 33).- Edificios para depósitos:

Integra este grupo, 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, silos, etc.

Art. 34).- Edificios para usos peligrosos.

Forma parte de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, 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, depósito de combustibles, de explosivos, etc.

Art. 35).- Edificios educacionales

Conforman este grupo, los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especiales o superior; comprende entre otros los siguientes: escuelas primarias, jardín de infantes, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, universidades, etc.

Art. 36).- Capacidad de edificios:

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

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

Art. 37).- Número de ocupantes en caso de edificios mixtos

El número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

Art. 38).- Factor de ocupación

Uso o destino	m ² por persona
1.- Edificios residenciales	12,00
2.- Edificios institucionales	16,00
3-4-Edificios para reunión bajo techo o el aire libre	
a) Museos	8,00
b) Bibliotecas	8,00
c) Restaurantes incluso cocina	3,00
d) Locales de reunión con asientos fijos individuales de acuerdo al número de asiento	
e) Locales de reunión con asientos fijos corridos 0,50 metro 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 para usos peligrosos	15,00
10- Edificios educacionales ,50 de la superficie de aulas	

Art.39).- Edificios con destinos especiales

La ejecución de obras con destinos especiales, fábricas, depósitos de inflamables, garajes de estacionamiento, caballerizas, etc. Deberán ajustarse a las disposiciones de este Código, las reglamentaciones en vigencia y/o las que se señalen en el futuro.

CAPITULO IV **SUPERFICIE EDIFICABLE** **TITULO I**

De las zonas

Art. 40).- A los efectos de la determinación del IEP y del FOS, la ciudad se dividirá en ocho zonas estableciéndose para cada una de ellas los distintos coeficientes .

Art. 41).- Zona 1

Comprende a los inmuebles ubicados sobre ambas líneas municipales de las calles y/o avenidas que se indican a continuación, así como aquéllos que se ubican en el interior del área que ellas delimitan: Bv. 25 de Mayo, desde Pasaje Champagnat hasta Pje Lisandro de la Torre; Pje. Lisandro de la Torre entre Bv. 25 de Mayo y Bv. 9 de Julio; Bv. 9 de Julio entre Pje. Lisandro de la Torre y Pje. Champagnat; Pje. Champagnat entre Bv. 9 de Julio y Bv. 25 de Mayo ; Av. Libertador (N) entre Bv. 25 de Mayo e Iturraspe; Av. Libertador (S) entre Bv. 9 de Julio y Libertad. En la misma el FOS será del ochenta por ciento (80%) al ciento por ciento (100%) y el IEP será hasta ocho (8).

Art. 42).- Zona 2

Comprende los inmuebles ubicados en las líneas municipales de las avenidas y/o bulevares que se indican a continuación y aquéllas que se encuentren comprendidos en el interior del área que ellos delimitan, con excepción de los inmuebles comprendidos en la Zona 1: Bv. 25 de Mayo, entre Av. Urquiza y Avda. Buenos Aires; Av. Buenos Aires entre Bv. 25 de Mayo e Iturraspe; Iturraspe entre Av. Buenos Aires y Av. Libertador (N), Línea Municipal Oeste de Av. Libertador (N) entre Iturraspe e Independencia; Independencia entre Av. Libertador (N) y Alberdi; Alberdi entre Independencia y J. J. Paso; J. J. Paso entre Alberdi y Pueyrredón; Pueyrredón entre J. J. Paso e Independencia, Independencia entre Peuyrredón y Av. Libertador (N), Línea Municipal Este de Av. Libertador (N), entre Independencia e Iturraspe; Iturraspe entre Av. Libertador (N) y Vélez Sársfield, Vélez Sársfield entre Iturraspe y Bv. 25 de Mayo; Bv. 25 de Mayo entre Vélez Sársfield y Av. Garibaldi; Av. Irigoyen entre Bv. 25 de Mayo y Bv. 9 de Julio; Bv. 9 de Julio entre Av. Irigoyen y Sarmiento; Sarmiento entre Bv. 9 de Julio y Libertad; Libertad entre Sarmiento y Av. Libertador (S); Línea Municipal Este de Av. Libertador (S) entre Libertad y Paraguay; Paraguay entre Av. Libertador (S) y Avellaneda; Avellaneda entre Paraguay y Bv. Sáenz Peña; Bv. Sáenz Peña entre Avellaneda y Rivadavia; Rivadavia entre Bv. Sáenz Peña y Paraguay; Paraguay entre Rivadavia y Av. Libertador (S); Línea Municipal Oeste de Av. Libertador (S) entre Paraguay y Libertad; Libertad, entre Av. Libertador (S) y General Paz; General Paz entre Libertad y Bv. 9 de Julio; Bv. 9 de Julio entre General Paz y Av. Caseros; Av. Caseros entre Bv. 9 de Julio y Bv. 25 de Mayo. En la misma el FOS será del ochenta por ciento (80%), el noventa por ciento (90%) y el IEP será hasta siete (7).

Art. 43).- Zona 3

Comprende los inmuebles ubicados en las líneas municipales de las avenidas y/o bulevares que se indican a continuación y aquéllos que se encuentren comprendidos en el interior del área que ellos delimitan, con excepción de las propiedades que pertenecen a las zonas 1 y 2. Ambas Líneas Municipales de Av. Juan B. Justo, entre Bv. Sáenz Peña y Bv. 9 de Julio; Bv. 9 de Julio entre Av. Juan B. Justo Av. Irigoyen, ambas líneas municipales de Av. Irigoyen, entre Bv. 9 de Julio y Bv. Sáenz Peña, ambas Líneas Municipales de Bv. Sáenz Peña entre Av. Irigoyen y Av. J. B. Justo, ambas líneas municipales de Av. Buenos Aires entre Iturraspe y Bv. Roca, ambas Líneas Municipales de Bv. Roca entre Av. Buenos Aires y Av. Garibaldi, Línea Municipal Oeste de Av. Garibaldi entre Bv. Roca y Bv. 25 de Mayo; Bv. 25 de Mayo entre Av. Garibaldi y Pasaje Champagnat; Pasaje Champagnat entre Bv. 25 de Mayo y Calle Iturraspe; calle Iturraspe entre Pasaje Champagnat y Av. Buenos Aires. En la misma el FOS será menor o igual del ochenta por ciento (80%) y el IEP será hasta tres (3).

Art. 44).- Zona 4

Comprende a los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales de las calles y/o avenidas que se indican a continuación y aquéllos que se encuentran en el interior del área que ellos delimitan, con excepción de los inmuebles comprendidos en las Zonas 1, 2 y 3: Línea Municipal Este de Av. Caseros entre López y Planes y Bv. 9 de Julio, Línea Municipal Este de Av. Urquiza desde Bv. 25 de Mayo hasta Av. Rosario de Santa Fe, Línea Municipal Sur de Av. Rosario de Santa Fe desde Av. Urquiza hasta Av. Garibaldi, Línea Municipal Oeste de Av. Garibaldi desde Av. Rosario de Santa Fe hasta vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre, Línea Municipal Sur de Av. Gobernador Sabattini entre Av. Garibaldi y Bv. 9 de Julio; Línea Municipal Norte de Bv. 9 de Julio desde Av. Gobernador Sabattini hasta Av. 1º de Mayo, ambas líneas municipales de Av. 1º de Mayo entre Bv. 9 de Julio y López y Planes, ambas Líneas Municipales de López y Planes entre Av. 1º de Mayo y Av. Caseros. En la misma el FOS será igual o menor del ochenta por ciento (80%) y el IEP será hasta dos (2).

Art. 45).- Zona 5

Comprende los inmuebles ubicados sobre las Líneas Municipales de las calles y/o avenidas que se indican a continuación y aquéllas que se ubican en el interior del área que ellas delimitan: Línea Municipal Oeste de Av. Caseros desde Bv. Sáenz Peña hasta Av. Cervantes; Línea Municipal Sur de Av. Cervantes entre Av. Caseros y Falucho; Línea Municipal Este de Falucho entre Av. Cervantes y Salta; Línea Municipal Norte de Salta entre Falucho y Misiones ; Línea Municipal Este de Misiones entre Salta y Bv. Sáenz Peña; Línea Municipal Norte de Bv. Sáenz Peña entre Misiones y Av. Caseros; Línea Municipal Norte de Av. Rosario de Santa Fe, entre España y Pueyrredón; Línea Municipal Oeste de Pueyrredón entre Av. Rosario de Santa Fe y Av. Güemes; Línea Municipal Sur de Av. Güemes entre Pueyrredón y España; Línea Municipal Este de España entre Av. Güemes y Av. Rosario de Santa Fe. En la misma el FOS será igual o menor del setenta por ciento (70%) y el IEP será hasta uno (1).

Art. 46).- Zona 6

Comprende los inmuebles en las Líneas Municipales de las Av. que se indican a continuación y aquéllos que se ubican en el interior del área que ellas delimitan, con excepción de las propiedades descriptas en las Zonas: 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8: Av. Brigadier López desde Av. 9 de Septiembre hasta Talcahuano; Línea Municipal Norte de Talcahuano desde Av. Brigadier López hasta Av. Gral. Savio (S); Línea Municipal Este de Av. General Savio (S) desde Talcahuano hasta Av. Antártica Argentina, Línea Municipal (S) de Av. Antártica Argentina desde Av. General Savio (S) hasta Av. Venezuela; Línea Municipal Este de Av. Venezuela desde Av. Antártica Argentina hasta las vías del Ferrocarril Central Nacional Manuel Belgrano; Línea Municipal Norte de French y Berutti desde Av. Venezuela hasta Echeverría; Línea Municipal Oeste de Echeverría entre French y Berutti y Av. 9 de Septiembre; Línea Municipal (S) de Av. 9 de Septiembre entre Echeverría y Av. Brigadier López, ambas Líneas Municipales de López y Planes entre Av. 1º de Mayo y Av. Brigadier López, Av. Brigadier López, entre López y Planes y Bv. 9 de Julio, Línea Municipal Sur de Bv. 9 de Julio entre Av. Brigadier López y Av. 1º de Mayo, el Sector de Av. 1º de Mayo comprendido entre Bv. 9 de Julio y López y Planes se encuentra reglamentado en la Zona 3; Av. Brigadier Bustos entre Av. Güemes y Av. Las Malvinas; Línea Municipal Sur de Av. Güemes entre Av. Brigadier Bustos y Pueyrredón; Línea Municipal Este de Pueyrredón entre Av. Güemes y Av. Rosario de Santa Fe; Línea Municipal Norte de Av. Rosario de Santa Fe entre Pueyrredón y Av. Garibaldi; Línea Municipal Este de Av. Garibaldi entre Av. Rosario de Santa Fe y las Vías del Ferrocarril Central General Bartolomé Mitre, por ésta hasta San Lorenzo; Línea Municipal Oeste de San Lorenzo entre las Vías del Ferrocarril Central Bartolomé Mitre y Las Malvinas; Línea Municipal Norte de Las Malvinas entre San Lorenzo y Av. Brigadier Bustos; Línea Municipal Sur de Av. Güemes entre España y Av. General Savio (N); Línea Municipal Este de Av. General Savio (N) entre Av. Güemes y Belgrano; Línea Municipal Norte de Belgrano entre Av. General Savio (N) y Av. Urquiza; Línea Municipal Oeste de Av. Urquiza entre Belgrano y Av. Rosario de Santa Fe; Línea Municipal Norte de Av. Rosario de Santa Fe, entre Av. Urquiza y España, Línea Municipal Oeste de España entre Av. Rosario de Santa Fe y Av. Güemes; Línea Municipal Sur de Av. Cervantes entre Av. General Savio (S) y Falucho; Línea Municipal Oeste de Falucho entre Av. Cervantes y Salta; Línea Municipal Sur de Salta entre Falucho y Misiones; Línea Municipal oeste de Misiones, entre Salta y Bv. Sáenz Peña; Línea Municipal Sur de Bv. Sáenz Peña entre Misiones y Av. Caseros; Línea Municipal Oeste de Av. Caseros entre Bv. Sáenz Peña y López y Planes; Línea Municipal Norte de López y Planes, entre Av. Caseros y Av. General Savio (S); Línea Municipal Este de Av. General Savio (S) entre López y Planes y Av. Cervantes. En la misma el FOS será igual o menor del ochenta por ciento (80%) y el IEP será hasta uno (1).

Art. 47).- Zona 7

Comprende los inmuebles ubicados sobre las calles y avenidas indicadas a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan: Línea Municipal Norte de Av. Güemes desde Av. Maipú hasta calle Pública N° 2; Línea Municipal Este de calle Pública N° 2 desde Av.

Güemes hasta B.Q.Martín; Línea Municipal Sur de B. Q. Martín desde Calle Pública N° 2 hasta Av. General Savio (N), Av. General Savio (N) desde B. Q. Martín hasta Av. Maipú, Av. Maipú desde Av. General Savio (N) hasta Av. Güemes; Línea Municipal Norte de Av Rosario de Santa Fe desde Av. Brigadier Bustos hasta Av. Primeros Colonizadores; Línea Municipal Este de Av. Primeros Colonizadores desde Av. Rosario de Santa Fe hasta Av. de los Constituyentes; Línea Municipal Sur de Av. de los Constituyentes desde Av. Primeros Colonizadores hasta Av. Brigadier Bustos, Av. Brigadier Bustos desde Av. de los Constituyentes hasta Av. Rosario de Santa Fe. En la misma el FOS será igual o menor del sesenta por ciento (60%) y el IEP será hasta cero coma treinta y cinco por ciento (0,35).-

Art. 48).- Zona 8

Comprende los inmuebles ubicados sobre las calles y avenidas indicadas a continuación y aquellas propiedades que se encuentran en el interior del área que delimitan: Línea Municipal Norte de Av. Güemes desde Calle Pública N° 2 hasta límite Oeste del lote Residencial El Norte; Línea Oeste de Loteo Residencial El Norte entre Av. Güemes y B. Q. Martín; Línea Municipal Sur de B. Q. Martín desde límite del Loteo Residencial El Norte hasta calle Pública N° 2, Calle Pública N° 2 desde B.Q. Martín hasta Av. Güemes; Línea Municipal Sur de Av. Juan de Garay entre Ruta Provincial N° 1 y Calle Pública N° 1; Línea Municipal Oeste de Calle Pública N° 1, entre Av. Juan de Garay y Calle Pública límite Sur del loteo Las Rosas; Línea Municipal Norte de Calle Pública límite Sur del loteo Las Rosas entre Calle Pública N° 1 y Ruta Provincial N° 1; Línea Municipal Este de Ruta Provincial N° 1 entre Calle Pública Límite Sur del loteo Las Rosas y Av. Juan de Garay. En la misma el FOS será igual o menor del sesenta por ciento (60%) y el IEP será hasta cero coma veinticinco (0,25).-

TITULO II

De las alturas mínimas

Art. 49).- Se establece como altura mínima de fachada seis metros (6 mts.) sobre Línea Municipal para los inmuebles ubicados sobre ambas Líneas Municipales de las calles y/o Avenidas que se indican a continuación, así como aquellos que se ubican en el interior del área que ellas delimitan: Bv. 25 de Mayo desde Av. Urquiza hasta Av. Buenos Aires, Av. Buenos Aires desde Bv. 25 de Mayo hasta Iturraspe, Iturraspe desde Av. Buenos Aires hasta Pasaje Champagnat, Pasaje Champagnat entre Iturraspe y Bv. 25 de Mayo, Bv. 25 de Mayo entre Pasaje Champagnat y Av. Garibaldi, Av. Irigoyen desde Bv. 25 de Mayo hasta Bv. 9 de Julio; Bv. 9 de Julio desde Av. Irigoyen hasta Av. Caseros, Av. Caseros entre Bv. 9 de Julio y Bv. 25 de Mayo, Av. Libertador (N) desde Bv. 25 de Mayo hasta Independencia, Independencia desde Alberdi y Pueyrredón, Alberdi entre Independencia y J. J. Paso, J.J. Paso entre Alberdi y Pueyrredón, Pueyrredón entre J. J. Paso e Independencia, Av. Libertador (S) desde Bv. 9 de Julio hasta Paraguay, Paraguay desde Rivadavia hasta Avellaneda, Avellaneda desde Paraguay hasta Bv. Sáenz Peña, Bv. Sáenz Peña desde Avellaneda hasta Rivadavia, Rivadavia desde Bv. Sáenz Peña hasta Paraguay.-

La altura mínima establecida se deberá respetar en Línea Municipal y/o Línea de Edificación en todo el desarrollo del lote en ancho y en cinco metros (5 mts.) de profundidad.

En las zonas afectadas por la altura mínima de fachada no se permitirá la reforma o remodelación de edificios existentes cuando ello implique aumentar la duración probable de la construcción. A este efecto se considerará que la duración probable del edificio es aumentada cuando se ejecuten cualquiera de las siguientes mejoras: Refuerzos en el sistema de fundaciones, refuerzo en el sistema de techos, ejecución de nuevas losas para entrepisos. Esta nómina de mejoras, sólo tiene carácter enunciativo y no agota la enumeración de los mismos, los cuales serán estudiados en cada caso por el Departamento Ejecutivo Municipal.

TITULO III

Edificación aislada o en torre.

Art. 50).- Definición

Se denomina “edificación aislada” o “edificio en torre” al tipo especial de construcción compuesto por 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.

Art. 51).- Características

Las características de este tipo de edificación son las siguientes:

- a- Basamento: construcción optativa que puede ocupar todo el terreno, cumpliendo con las obligaciones para altura de locales, ventilaciones, patios, etc. Contenidas en el presente Código.
- b- Torre: Construcción sobrelevada por encima de las alturas permitidas y contenidas en planos límites, verticales paralelos a la Línea Municipal y a las medianeras circundantes.
La superficie cubierta edificable de la torre, no deberá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie cubierta de todo el edificio.
Se entiende por superficie cubierta de la torre toda la edificación que se realice por arriba del plano horizontal del basamento.

Art. 52).- Altura

Las alturas de estas edificaciones serán:

- a- Altura del basamento: La altura máxima del basamento B será de doce metros (12 mts.)
- b- Altura de la torre: La altura de la torre se medirá desde la cota del predio y comprende toda clase de construcción incluída la vivienda del encargado, tanque, máquinas, etc., pudiendo sobresalir únicamente antenas o similares.

Art. 53).- Retiros

Los retiros de ambos elementos serán:

- a- Del basamento: podrá llegar hasta la Línea Municipal.
- b- De la torre: Deberá retirarse cinco metros (5 mts.) de la Línea Municipal y ejes medianeros hasta treinta y seis metros (36 mts.) de altura. Superado los 36 mts. De altura y hasta los cincuenta y cuatro metros (54 mts.) el retiro será de diez metros (10 mts.) sobre la Línea Municipal y ejes medianeros.

Art. 54).- Mancomunidad de espacios abiertos

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

Art. 55).-Fachadas

Los planos límites especificados anteriormente, se considerarán como nuevas Líneas de Edificación, pudiendo sobresalir de ellas los balcones, aleros y salientes permitidas.

Art. 56).- Letreros

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

Art. 57).- Cantidad de unidades de viviendas por lote

En las zonas Nº 5 y Nº 8 (art. 45º y Art. 48º) sólo se permitirá la ejecución de una unidad habitacional por lote.

CAPITULO V
DEL PROYECTO DE LAS OBRAS
TITULO I

De la Línea Municipal – Generalidades

Art. 58).- Alineación

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

Art. 59).- Obras dentro de la Línea Municipal

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial únicamente en los casos especialmente previstos en este Código.

Art. 60).- Sótanos bajo las aceras

Se podrá construir sótanos bajo las aceras hasta 1,50 m. de la Línea Municipal, incluyendo en esta medida el espesor de los muros, únicamente en las calles de un ancho no menor de 24 m.

Art. 61).- Sótanos en las ochavas

En correspondencia con las ochavas y en la proyección de la misma en acera, no se autoriza la construcción de sótanos.

Art. 62).- Caducidad de la Franquicia – Acta compromiso.

Cuando los servicios públicos requieran utilizar partes edificadas del subsuelo de las aceras, la franquicia precedente quedará sin efecto, debiendo el propietario proceder al retiro de la obra avanzada, relleno de sótano y la construcción del muro de cierre en la Línea Municipal a su costa y en un plazo de treinta (30) días, de ser notificado, no asistiendo derecho a reclamar indemnización alguna.

A este efecto antes de concederse el permiso para utilizar el subsuelo de la acera el propietario deberá aceptar las condiciones anteriormente indicadas en acta de compromiso rubricada por escribano público.

Art. 63).- Uso provisional de fracciones de terreno resultante de un ensanche o rectificaciones.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá permitir con carácter provisional, el uso por parte del propietario frentista de la fracción de terreno resultante de un ensanche o rectificaciones en la línea de edificación cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicite el contribuyente.

Art. 64).- De las condiciones del usufructo:

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá imponer al usufructuario de estas fracciones la obligación de cercado de las mismas bajo las especificaciones que crea conveniente.

Art. 65).- De la finalización de la concesión.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá dar por finalizada la concesión cuando así lo estime conveniente siendo de costo y cargo exclusivo del usufructuario el retiro de cercas u otros elementos si los hubiere.

Art. 66).- De las construcciones fuera de la línea de edificación

En todos los edificios y/o muros de cercos que se hallen fuera de la Línea de Edificación y/o esquinas que no estén ochavadas, sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación y mantenimiento de los mismos, no pudiendo efectuarse ninguna clase de modificación y/o ampliación que implique la prolongación de su vida útil.

TITULO II

De la Línea de Edificación – En particular.

Art. 67).- Zonificación.

A los fines de la determinación de la Línea de Edificación, se dividirá el ejido municipal en zonas, debiéndose respetar en cada una de ellas lo establecido en particular.

Art. 68).- Zona A

Comprende los inmuebles ubicados en las calles y bulevares que se indican a continuación y en el interior del área que ellos delimitan: Ambas líneas municipales de Bv. J. A. Roca desde Avda. Buenos Aires hasta Avda. Garibaldi, ambas líneas municipales de Avda. Garibaldi desde Bv. J. A. Roca hasta Bv. 25 de Mayo, ambas líneas municipales de Avda. Irigoyen desde Bv. 25 de Mayo hasta Bv. Sáenz Peña ambas líneas municipales de Bv. Sáenz Peña desde Avda. Irigoyen hasta Avda. Juan B. Justo, ambas líneas municipales de Avda. Juan B. Justo desde Bv. Sáenz Peña hasta Bv. 25 de Mayo y ambas líneas municipales de Avda. Buenos Aires desde Bv. 25 de Mayo hasta Bv. J. A. Roca.

En esta zona no es exigible retiro de Línea de Edificación respecto a Línea Municipal.

Art. 69).- Zona B

Comprende los inmuebles ubicados en las calles y bulevares que se indican a continuación y en el interior del área que ellas delimitan, con excepción de aquellos comprendidos en la Zona A: Línea municipal sur de Avda. Rosario de Santa Fe desde Avda. Urquiza hasta España; Línea municipal este de calle España desde Avda. Rosario de Santa Fe hasta Roma; Línea Municipal sur de Roma desde España hasta Avda. del Libertador (N), ambas líneas municipales de Av. Libertador (N) desde Roma hasta Avda. Rosario de Santa Fe; Línea Municipal sur de Avda. Rosario de Santa Fe desde Avda. del Libertador (N) hasta Avda. Garibaldi; Línea Municipal oeste de Avda. Garibaldi desde Avda. Rosario de Santa Fe hasta José Hernández; Línea Municipal sur de calle J. Hernández desde Avda. Garibaldi hasta C. Barros; Línea Municipal sur de Chaco entre C. Barros y San Lorenzo; Línea Municipal este de San Lorenzo entre Chaco y R. Cárcano; Línea Municipal sur de R. Cárcano entre San Lorenzo y Avda. Brigadier Bustos, Avda. Brigadier Bustos entre R. Cárcano y Avda. 9 de Septiembre; Línea Municipal norte de Avda. 9 de Septiembre entre Avda. Brigadier López y Avda. 1º de Mayo; Línea Municipal oeste de Avda. 1º de Mayo entre Avda 9 de Septiembre y Rioja; Línea Municipal norte de Rioja entre 1º de Mayo y Avda. H. Irigoyen; Línea Municipal este de H. Irigoyen entre Rioja y Avda. 9 de Septiembre; Línea Municipal norte de Avda. 9 de Septiembre entre Avda. H. Irigoyen y Avda. del Libertador (S); Línea Municipal oeste de Avda. del Libertador (S) entre Avda. 9 de Septiembre y E. J. Carrá; Línea Municipal norte de E. J. Carrá entre Avda. del Libertador (S) y Avda. J. B. Justo; Línea Municipal este de Avda. J. B. Justo entre E. J. Carrá y Avda. 9 de Septiembre; Línea Municipal norte de Avda. 9 de Septiembre entre Avda. Juan B. Justo y Avda. Caseros; Línea Municipal este de Avda. Caseros entre Avda. 9 de Septiembre y Bv. 25 de Mayo; Línea Municipal este de Avda. Urquiza entre Bv. 25 de Mayo y Belgrano; Línea Municipal norte de Belgrano entre Avda. Urquiza y calle Chubut; Línea Municipal este de Chubut entre Belgrano y Avda. Juan de Garay; Línea Municipal sur de Avda. J. de Garay entre Chubut y Avda. Urquiza; Línea Municipal este de Avda. Urquiza entre J. de Garay y Rosario de Santa Fe. En esta zona no es exigible retiro de Línea de Edificación respecto a Línea Municipal.

Art. 70).- Zona C

Comprende los inmuebles ubicados en las calles y bulevares que se indican a continuación y en el interior del área que ellas delimitan, con excepción de aquellos comprendidos de Venezuela desde Avda. A. Argentina hasta Avda. 9 de Septiembre; Línea Municipal norte de Avda. 9 de Septiembre desde Avda. Venezuela hasta Avda. Gral. Savio (S); desde Avda. 9 de Septiembre hasta Av. Cervantes; Línea Municipal este de Avda. Gral. Savio (N) entre Avda. Cervantes y Avda. Güemes.

Para los lotes ubicados en esta zona la Línea de edificación deberá retirarse a 3 m. como mínimo de la Línea Municipal, espacio que deberá ser ocupado con jardines privados.

Art. 71).- Zona D

Comprende los inmuebles ubicados en las calles y bulevares que se indican a continuación y en el interior del área que ellas delimitan, con excepción de aquellos comprendidos en la Zona G: Línea Municipal norte de Bv. Sáenz Peña, entre Ruta Nacional N° 158 y Avda. Gral. Savio (S); Línea Municipal

oeste de Avda. Gral. Savio (S) entre Bv. Sáenz Peña y Avda. Cervantes; Línea Municipal oeste de Avda. Gral. Savio (N) entre Avda. Cervantes y Avda. Güemes; Línea Municipal norte de Avda. Güemes entre Avda. Gral. Savio (N) y Avda. Brigadier Bustos; Avda. Brigadier Bustos desde Avda. Güemes hasta Avda. Los Constituyentes; Línea Municipal sur de Avda. de Los Constituyentes entre Avda. Brigadier Bustos y Ruta Provincial N° 1; Línea Municipal este de Ruta Provincial N° 1 entre Avda. de Los Constituyentes y Avda. Cervantes; Línea Municipal este de Ruta Nacional N° 158 entre Avda. Cervantes y Bv. Sáenz Peña; Línea Municipal sur de J. D. de Solís entre Avda. J. B. Justo y Avda. Brigadier López, Avda. Brigadier López entre J. D. de Solís y Talcahuano; Línea Municipal norte de Talcahuano entre Avda. J. B. Justo y vías del FFCC Gral. Manuel Belgrano, por esas vías al sur hasta el camino zonal, por este camino zonal hacia el oeste hasta la Ruta Nacional N° 158, Línea Municipal este de Ruta Nacional N° 158, entre camino zonal y Bv. Sáenz Peña.

Las construcciones que se ejecuten en lotes comprendidos en esta zona, la Línea de Edificación deberá retirarse 5 mts. De la Línea Municipal como mínimo, espacio que deberá ser ocupado con jardines privados.

Art. 73).- Zona F

Comprende los inmuebles ubicados en las calles y bulevares que se indican a continuación y en el interior del área que ellos delimitan: Línea Municipal este de la Ruta Nacional N° 158 entre Talcahuano y Bv. Sáenz Peña; Línea Municipal sur de Bv. Sáenz Peña entre Ruta Nacional N° 158 y Avda. Gral. Savio (S); Línea Municipal oeste de Avda. Gral. Savio (S) entre Bv. Sáenz Peña y Av. 9 de Septiembre, Línea Municipal sur de Avda. 9 de Septiembre, entre Av. Gral. Savio (S) y Avda. Venezuela, Línea Municipal oeste de Av. Venezuela, entre Avda. 9 de Septiembre y Av. A. Argentina; Línea Municipal sur de Avda. Argentina, entre Av. Venezuela y Av. Caseros; Línea Municipal oeste de Av. Caseros, entre Av. 9 de Septiembre y J. D. de Solís; Línea Municipal Sur de J. D. de Solís, entre Av. Caseros y Av. J. B. Justo, Línea Municipal Oeste de Av. J. B. Justo, entre J. D. de Solís y Talcahuano. Avda. de Los Constituyentes entre Avda. Brigadier Bustos y Ruta Provincial N° 1; Línea Municipal este de Ruta Provincial N° 1, entre Avda. de Los Constituyentes y Avda. Cervantes; Línea Municipal este de Ruta Nacional N° 158 entre Avda. Cervantes y Bv. Sáenz Peña; Línea Municipal Sur de J. D. de Solís entre Avda. J. B. Justo y Avda. Brigadier López, Avda. Brigadier López entre J. D. de Solís y Talcahuano; Línea Municipal Norte de calle Talcahuano entre Avda. Brigadier López y Avda. J. B. Justo.

Para los lotes en esta zona la Línea de Edificación deberá retirarse a 4 m. como mínimo de la Línea Municipal, espacio que deberá ser ocupado con jardines privados.

Art. 73).- Zona F

Comprende los inmuebles ubicados en las calles y bulevares que se indican a continuación y en el interior del área que ellos delimitan; Línea Municipal sur de B. Q. Martín entre límite oeste del loteo residencial Norte y Calle Pública N° 2; Línea Municipal oeste de Calle Pública N° 2 entre B. Q. Martín y Avda. Güemes; Línea Municipal norte de Avda. Güemes entre calle Pública N° 2 y límite oeste del loteo Residencial Norte; Límite oeste del loteo Residencial

Norte; Línea Municipal sur de Avda. J. de Garay entre Ruta Provincial N° 1 y Calle Pública N° 1; Línea Municipal oeste de Calle Pública N° 1 entre Avda. J. de Garay y Calle Pública límite sur del loteo “Las Rosas”; Línea Municipal norte de Calle Pública límite sur del loteo “Las Rosas” entre calle Pública N° 1 y Ruta Provincial N° 1; Línea Municipal este de Ruta Provincial N° 1 entre calle Pública límite sur del loteo “Las Rosas” y Avda. Juan de Garay.- Línea Municipal sur de Avda. de los Constituyentes entre Primeros Colonizadores y Avda. Brigadier Bustos; Línea Municipal oeste de Avda. Brigadier Bustos hasta límite zona rural; Línea Municipal este de Primeros Colonizadores entre Avda de los Constituyentes hasta límite zona rural.

Toda construcción que se ejecute en esta zona, la línea de Edificación deberá retirarse a 6 m. de la Línea Municipal, espacio que deberá ser ocupado con jardines privados, asimismo las construcciones deberán separarse como mínimo 2 m. de todos los ejes medianeros.

Art. 74).- Retiro sobre Avda. Cervantes y Avda. Rosario de Santa Fe

Todas las construcciones que se ejecuten frente a la Ruta Nacional N° 19, desde su entrada al ejido urbano de esta ciudad hasta su salida, deberán estar sujetas a la reglamentación siguiente:

- a) Sobre Avda. Rosario de Santa Fe deberá dejarse un espacio verde de uso privado, de un ancho igual a 4 m. Este retiro regirá para la Línea de Edificación lado norte desde el Camino Interprovincial hasta la Avda. Urquiza, y para la Línea de Edificación lado sur, desde el citado Camino Interprovincial hasta la Avda. Garibaldi. El retiro será delimitado en correspondencia con el límite de propiedad o Línea Municipal, y sobre el eje divisorio de los lotes mediante un murete de altura máxima de 60 (sesenta) centímetros.
- b) Sobre Av. Cervantes, desde Av. Caseros hacia el oeste respetando un ancho de 30 m. uniforme, para la ruta, a contar del alambrado del ferrocarril, la línea de edificación deberá tener un retiro de 4,00 m. de ancho que será destinado a espacio verde y que deberá ser delimitado con un murete de hasta 0,60 m. de altura, en correspondencia con el límite de propiedad o línea municipal.

Art. 75).- Casos especiales

Todas las construcciones que se ejecuten fuera de las zonas indicadas anteriormente, serán sometidas a estudio de la Comisión del Código respecto al encuadramiento de las mismas.

Art. 76).- De la edificación en los retiros

En los retiros establecidos precedentemente, salvo disposición expresa en contrario, no se podrá edificar, debiendo destinarse los mismos a jardines privados.

Sólo podrá rebasarse la Línea de edificación por salientes, balcones, aleros y/o cornisas según las disposiciones del presente.

Los mismos, por tratarse de un traslado de la Línea de edificación podrán llegar hasta los ejes medianeros, pero no podrán rebasar la línea de edificación más de 1,20 m.

Art. 77).- De los divisorios

Los elementos divisorios entre predios no podrán impedir la continuidad de la vista desde la vía pública, para lo cual cumplimentarán con las mismas exigencias de las verjas.

TITULO III **DE LAS OCHAVAS**

Art. 78).- Del retiro de la línea de edificación en las esquinas Generalidades

Al otorgarse permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes, deberá preverse el retiro correspondiente de la línea de edificación en las esquinas en forma de ochavas, de acuerdo a lo establecido en este Título.

Art. 79).- De las dimensiones

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 interesado el Departamento Ejecutivo Municipal lo determinará.

Art. 80).- Ochavas sobre líneas divisorias de predios linderos

Cuando una línea divisoria entre predios intercepte una línea de 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 línea municipal, salvo que se edifique simultáneamente y con un único motivo arquitectónico, y previo establecimiento de una servidumbre que deberá establecer esta obligación.

Art- 81).- Ochavas en pasajes peatonales

En caso de la intersección entre calle y pasaje no transitable por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.

Art. 82).- De la edificación por encima de las ochavas

Por fuera de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,50 m. medidos desde el nivel vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

Art. 83).- De los puntos de apoyo

Por fuera de la ochava en planta baja se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 m. de diámetro, hasta 2,50 m. sobre el suelo;
- b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las “Líneas de edificación” y la “Línea de Ochava”;
- c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00 m;

d) La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, una distancia igual al diámetro del círculo circunscripto a la columna.

e)

Art. 84).- De la cota de las ochavas

No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de la ochava, con la cota de las aceras de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos mencionados precedentemente.

TITULO IV

De los niveles

Art. 85).- Plano de comparación de niveles

Los niveles estarán referidos al plano de comparación que se establezca cuando se realice el plano general de nivelación.

Art. 86).- Marcas de nivelación

Las marcas de nivelación colocadas sea en los muros de los edificios como en las aceras, no deben ser removidas o alteradas sin preaviso dado con anticipación de quince (15) días a la autoridad correspondiente.

Art. 87).- Desagües

La nivelación de terreno y piso bajo, se realizará de tal forma que asegure un desagüe a la vía pública.

TITULO V

De las cercas y veredas.

Art. 88).- Generalidades

Todo propietario y/o poseedor de un predio, baldío o edificado, con frente a la vía pública o pasillos comunes, está obligado a construir y conservar en su frente el cerramiento, si no hubiera fachada, y la vereda, de acuerdo a las reglamentaciones que en consecuencia se dicten. En caso de incumplimiento la Municipalidad podrá construirlos a su costa y cargo.

Asimismo, está obligado a mantener la higiene de los mismos en las condiciones previstas en la presente Ordenanza.

Art. 89).- Veredas de demoliciones

En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción, el propietario y/o poseedor están obligados a:

- a) Iniciar la construcción de la cerca y vereda reglamentaria si dentro de los 15 (quince) días de concluidas las obras de demolición de un predio no se comenzare en ese lapso la construcción de obra nueva. Su plazo de terminación no excederá de 30 (treinta) días hábiles.
- b) Preservar un área destinada al tránsito de peatones, durante la ejecución de los trabajos de construcción o demolición de obras

Art. 90).- Del mantenimiento de las veredas

En todos los casos y tiempos, las veredas deberán mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuvieran deterioradas se hará exigible su inmediata reparación.

Art. 91).- Material de las veredas en calles pavimentadas

Las veredas de inmuebles baldíos o edificados con frente a calles del área comprendida por: al oeste Avda. Caseros y Urquiza, al norte Avda. Juan de Garay y vías del Ferrocarril Gral. B. Mitre, al este calle Jujuy y Avda. 1º de Mayo, y al sur Bv. Sáenz Peña deberán ejecutarse de baldosas, las que deberán ofrecer una superficie de suficiente adherencia.

Las veredas de los inmuebles que se encuentran fuera de la zona indicada precedentemente o las que estando en aquella se hallen en construcción, deberán ejecutarse con un contrapiso de hormigón pobre de 7 (siete) centímetros de espesor, con una capa de 2 (dos) centímetros mortero de cemento alisado a frataz.

Art. 92).- Material de las veredas en calles de tierra.

En calles no pavimentadas las aceras correspondientes a lotes baldíos, edificados o en construcción, podrán ejecutarse de hormigón pobre o de ladrillos con juntas tomadas con mezcla de cemento.

En ambos casos, se ejecutará una capa superficial de mortero de cemento alisado.

Art. 93).- Del arbolado en las veredas

Para el caso de las veredas con solado completo se deberá dejar sin embaldosar un espacio de 0,80 m. x 0,80 m., con bordes revocados que se denominará cañuelas, para la ubicación de los árboles, según la línea de arbolado que la Municipalidad determine en cada caso.

La distancia entre árboles deberá ser de 4 m. a 6 m., según las circunstancias.

La ubicación de la primera cañuela se efectuará hacia el interior de la prolongación de la línea de ochava.

Para veredas con espacios verdes la línea de arbolado se ubicará dentro de este espacio y en la línea que determine la Municipalidad en cada caso.

La distancia entre árboles y la ubicación del primer árbol en cada cuadra se efectuará igual que en el caso anterior.

Art. 94).- Del ancho de las aceras en calles pavimentadas.

El ancho de las aceras en calles pavimentadas será:

- a) En caso de avenidas y bulevares, el solado de las aceras tendrá un ancho mínimo de 3,20 m. desde la Línea Municipal hacia la calzada.

Si el ancho de la vereda superara los 3,20 mts., se puede optar por dejar el resto para franja verde, la que deberá ser cubierta de césped o decoraciones florales, dependiendo del propietario frentista su conservación e higiene.

En las esquinas la vereda será totalmente pavimentada desde el punto de corte de la ochava y la línea de edificación hasta el cordón.

En coincidencia con las entradas al predio el solado, llegará al cordón de la calzada con un ancho mínimo de 0,80 metros.

El solado que sirve de entrada a vehículos cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de esta entrada.

La rampa de acceso desde el cordón de pavimento, tendrá igual desarrollo que el ancho de la franja verde, para el caso de veredas con espacios verdes, y un desarrollo igual al de las cañuelas cuando se trata de veredas con solado completo.

- b) Para calles comunes el solado de las aceras tendrá un ancho mínimo de 2,40 mts., pudiendo quedar el resto de la vereda, como franja verde, debiendo

respetarse para todos los casos las características indicadas en el apartado anterior.

Art. 95).- Del ancho de las aceras en calles sin pavimentar

Cuando la vereda se ubique frente a calles de tierra, con cordón cuneta o sin él, se ejecutará una zona de circulación de 1,50 mts. De ancho mínimo.

Art. 96).- Pendientes

La pendiente transversal será del dos por ciento (2%). Esta pendiente podrá ser modificada entre el uno como cinco por ciento (1,5%) hasta el dos como cinco por ciento (2,5%) de ser necesario a juicio de la Municipalidad.

Art. 97).- Niveles

El nivel de las veredas será el del cordón del pavimento, del cordón cuneta o para el caso de tratarse de calles sin pavimentar deberá solicitarse la cota de nivel correspondiente a la Municipalidad.

No se permitirá la ejecución de escalones transversales o laterales, que pudieran dar lugar a la formación de dientes y/o resaltos con las veredas de lotes consecutivos.

Los casos especiales que pudieran presentarse, serán planteados por el ejecutante, sea propietario, concesionario o contratista ante la Municipalidad, la que se expedirá, dando la solución al problema planteado.

Los caños de desagües pluviales de los techos y albañales pasarán por debajo del nivel de la vereda.

Art. 98).- Deterioro de las veredas.

Se considerará “deteriorada” toda vereda que tenga destruida su capa superficial en un área continua de 0,1 m², o bien que siendo de superficie menor tenga una profundidad de más de 10 cms., constituyéndose en una posibilidad cierta de atentar contra la integridad física del peatón. Baldosas sueltas implican también veredas deterioradas, en las mismas condiciones de capa superficial destruída.

La Municipalidad podrá prorrogar los plazos de construcción de veredas y cercas, por el tiempo que estime conveniente, cuando se proyectase la ejecución inmediata de redes de distribución de agua, cloacas, energía eléctrica, gas, teléfono, etc.

TITULO VI

De los cerramientos

Art. 99).- Obligatoriedad

Todo baldío que se ubique sobre los bulevares J. B. Justo, Buenos Aires, J. A. Roca, Garibaldi, Irigoyen y Sáenz Peña y en el área delimitada por los mismos, deberá contar con cerramientos al frente, sobre los cuales se establecen normas de ejecución y mantenimiento, y los correspondientes a costado y fondo, sobre los cuales se exige mantenimiento.

En todos los casos el baldío deberá poseer primariamente un cerramiento de 2 m. de altura mínima (tapia o verja), coincidente con la Línea Municipal o Línea de Edificación según la zona.

En caso de cerramiento con verja, deberá tener un basamento mínimo de 0,30 m. de altura.

Cuando se trate de un lote en una esquina se deberá ejecutar la ochava conforme a las disposiciones del presente Código.

En ambos casos, se deberá permitir el acceso al lote en un ancho mínimo de 0,70 m.

Art. 100).- Materiales de los cerramientos

Constituyen materiales autorizados para la ejecución de cerramientos de frente: ladrillos de cualquier tipo, paños de hormigón simple o armado, cerca de caños o hierros trabajados y/o cualquier otro elemento que demuestre ser apto para coicaciones 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.

Art. 102).- Fachadas secundarias

Los tanques, chimeneas, ventilaciones, torres, construcciones auxiliares y/o similares, ya sea que estén sobre el edificio o aislados del mismo, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El Proyecto de estas obras estará contenido en el plano de fachadas.

Art. 103).- Del tratamiento de los muros divisorios

El propietario de toda edificación nueva está en la obligación de dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista desde la vía pública.

Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código y su tratamiento sea de difícil solución se deberá consultar con la Comisión del Código.

Art. 104).- De los conductos visibles desde la vía pública.

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro 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.

Art. 105).- De las salientes en fachada

En los primeros 2,50 m., no se permitirá ninguna clase de saliente, antepecho ni escalón por fuera de la línea de edificación.

Tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia afuera.

Por encima de los 2,50 m. de altura, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares que tengan un saliente o vuelo máximo de 0,30 m., balcones y cuerpos cerrados con un saliente máximo de 1,50 m.

Art. 106).- Saliente de balcones

Los balcones en los pisos altos podrán tener una saliente de la Línea Municipal, equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m.

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 rebacen la línea paralela al cordón de la vereda distante 1,00 m. de la misma.

Art. 107).- Saliente de aleros y marquesinas

a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,50 m. y hasta los 5,00 m. medidos sobre el nivel municipal; su borde exterior distará del cordón de la vereda en mínimo de 1,00 m. inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero.

El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas será de 3,00 m.

Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes de apoyo.

En el caso de llevar vidrios, éstos serán armados e incorporados a la estructura.

La Municipalidad podrá en cualquier momento y con una simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.

Las reformas estarán a cargo del propietario, sin derecho a reclamación alguna.

c) Un alero en piso alto podrá tener una saliente de la Línea Municipal equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle con un máximo de 1,50 m. pudiendo llegar de eje a eje medianero.

Art. 108).- Cuerpos salientes cerrados

Se permitirán cuerpos salientes cerrados que avancen por fuera de la línea municipal, cumpliendo con lo exigido en el presente Código en lo referente a salientes de balcones.

Art. 109).- Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública.

La colocación e instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permitirá cuando no se afecta la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar. En ningún caso se podrá sobresalir de los perfiles autorizados por el presente.

Art. 110).- Fachada de inmuebles que lindan con parques y paseos públicos.

Los edificios que linden con parques o paseos públicos deberán tener fachada hacia los mismos, ésta será apta para proporcionar a través de sus vanos, iluminación y ventilación reglamentaria a los locales del edificio desde el espacio urbano conformado por dichos lugares públicos.

Los edificios existentes que se encuentren en el caso previsto podrán ser reformados o transformados en las mismas condiciones que se indican precedentemente.

Art. 111).- Toldos

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido y recogido sobre la vereda.

Art. 112).- Perfil de los toldos

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,20 m. en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 1,00 m. del cordón de la vereda.

Art. 113).- Soportes verticales, largueros y tendido de toldos.

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0,70 m. del cordón de la vereda y distanciados entre sí un mínimo de 2,50 m. Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de los peatones.

Art. 114).- Plegado de los toldos

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén. Si hubiere guarda toldos, éstos deberán armonizar con la composición de la fachada.

Art. 115).- Toldos en calles arboladas

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten a los árboles.

Art. 116).- Visibilidad de las señales

En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

Art. 117).- Retiro de toldos y soportes

La Municipalidad podrá exigir por resolución fundada el retiro de los soportes como del toldo cuando lo juzgue necesario.

TITULO VIII

De los patios

Art. 118).- De las dimensiones

Los patios deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro igual a un quinto de la distancia existente entre el nivel inferior del piso del patio hasta el respectivo nivel del techo del local a ventilar.
- b) Permitir medir el mismo valor de aquel diámetro en el eje perpendicular de cada abertura de local a ventilar a patio, cualquiera sea la forma del mismo.

Art. 119).- Sus limitaciones

El diámetro mínimo que deberá tener el círculo referido en el inciso a) del artículo anterior será de 3,00 m. y el diámetro máximo exigible será de 15,00 m.

Art. 120).- De la forma de medir los patios

Se tomarán en la proyección horizontal del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc., es decir, sobre la superficie efectivamente abierta.

Art. 121).- De los patios mancomunados

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados; formarán de esta manera un solo patio con las dimensiones y características exigidas.

La cerca que los divida no podrá ser de una altura mayor de 2,00 m. Para que se considere como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño.

Art. 122).- Prohibición de reducir patios.

No se podrán dividir fincas, si como resultante de ello se afectaran las dimensiones mínimas exigidas de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

Art. 123).- Del acceso a los patios.

En todos los casos los patios deberán tener como mínimo un acceso para su limpieza.

En caso de patios mancomunados, cada uno de ellos deberá tener su acceso independiente.

Art. 124).- Prohibición de cubrir patios

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

TITULO IX

De la iluminación, ventilación y altura de locales

Art. 125).- Generalidades

Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas, vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido que permita la transmisión efectiva de luz desde el exterior.

Los vanos de ventilación estarán cerrados por puertas, ventanas, banderolas o cualquier otro sistema translúcido u opaco, abribles de tal forma que permitan el ingreso y salida de aire y desde el interior.

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

Art. 126).- De las condiciones de iluminación y ventilación

Se consideran las siguientes condiciones generales para la iluminación y ventilación de locales:

Condición 1. De la iluminación y ventilación a través de vano directo al exterior.

Condición 2. De la iluminación y ventilación a través de vano al exterior bajo parte cubierta.

Condición 3. De la ventilación e iluminación superior y cenital

Condición 4. De la ventilación de locales por tubos independientes.

Condición 5. De ventilación por tubo común a varios locales.

Art. 127).- Condición 1. De la iluminación y ventilación a través de vano directamente al exterior.

La iluminación a través de vano directamente al exterior tendrá una superficie translúcida de no menos de la décima parte de la superficie total del local a iluminar.

La ventilación a través de vano directamente al exterior tendrá una superficie abrible de no menos de la vigésima parte de la superficie total del local a ventilar.

Art. 128).- Condición 2. De la iluminación y ventilación a través de vano al exterior bajo parte cubierta.

La iluminación a través de vano al exterior bajo parte cubierta tendrá una superficie translúcida de no menos de la décima parte de la superficie total del local a iluminar, más la superficie cubierta hacia el exterior.

La ventilación a través de vano al exterior bajo parte cubierta tendrá una superficie abrible de no menos de la vigésima parte de la superficie total del local a ventilar, más la superficie cubierta hacia el exterior.

La superficie del vano de la parte cubierta hacia el exterior no podrá ser inferior al 40% de la superficie total del local más la superficie cubierta hacia el exterior.

Art. 129).- Condición 3. De la iluminación y ventilación superior y cenital

Se considerará iluminación y/o ventilación superior aquella que se realice a través de vanos cuyo alféizar se encuentre a una altura superior a 1,50 m. y/o su dintel se ubique a una altura superior a 2,00 m. ambas medidas desde el nivel del piso interior del ambiente de que se trata.

Se considerará iluminación y/o ventilación cenital aquella que se realice a través de vanos que se ubiquen en el cielo raso y/o techo del ambiente de que se trata.

En los casos de iluminación y/o ventilación superior y/o cenital, los valores mínimos establecidos en las condiciones 1 y 2 (Artículos 127º y 128º) se reducirán a dos tercios.

Art. 130º).- Condición 4. De la ventilación de locales por tubos independientes.

La ventilación de locales por tubos independientes deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a- El conducto de ventilación tendrá una sección mínima de un cuatrocientosavo de la superficie total del local o una sección transversal mínima de 0,03 m² (relación mínima de lado $\frac{1}{2}$) en toda su extensión.
- b- Su superficie interior deberá ser absolutamente lisa y libre de obstáculos.
- c- Su trayectoria podrá ser vertical, horizontal u oblicua. Las partes oblicuas no podrán estar a más de 45º de la vertical y los tramos horizontales no podrán exceder $\frac{1}{4}$ de la trayectoria total del conducto.
- d- La abertura de ingreso al conducto por el local será libre o regulable, pero su área no podrá ser nunca inferior a la del conducto.
- e- El remate en techo o azotea distará 0,30 m. de ésta si no es transitable y 2,00 m. si lo fuera.
- f-

Art 131).- Condición 5. De la ventilación por tubo común a varios locales.

Para la ventilación de dos o más locales a través de un tubo común, tanto éste como los tubos individuales, en su recorrido hasta aquél deberán cumplir los requisitos establecidos en la condición 4 (artículo 130º), salvo en lo que se contraponga específicamente con lo establecido a continuación.

Serán requisitos especiales para este tipo de ventilación:

- a) La sección del tubo común o maestro será de 0,60 m² y la relación de sus lados no será mayor de 1/3.
- b) El conducto de cada local ingresará en el tubo común o maestro con un recorrido inmediato anterior oblicuo (45º) mínimo de 1,00 m. inserto en el sentido de circulación de la ventilación. Dichos ingresos se harán en la parte vertical del tubo maestro y distarán uno de otro como mínimo 1,00 m.
- c) En el remate de azotea deberá adosarse un mecanismo estático de tiraje automático.

Art. 132).- De los casos especiales de ventilación e iluminación.

En los casos previstos en el presente artículo deberán respetarse además de las condiciones generales de ventilación e iluminación lo que en particular se establece para cada uno de ellos:

- a). Para la iluminación y ventilación de locales de comercio a pasaje deberá preverse un sistema auxiliar según las condiciones 3 o 4 ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje.
- b). Para la ventilación de baños y/o cocinas ubicadas en sótanos y/o planta baja hacia la vía pública deberá preverse que el vano o boca de salida se ubiquen por encima de los 2,00 m. del nivel de vereda.
- c). Para la ventilación de sanitarios de lugares de diversión o realización de espectáculos públicos donde existiera la posibilidad de gran aglomeración de público, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer la instalación de equipos mecánicos que aseguren una renovación de aire de hasta diez veces el volumen del local.

Art. 133).- De los casos no previstos

Cuando a entender del Departamento Ejecutivo Municipal, un caso en particular no estuviera previsto en este Código, deberá convocarse a la Comisión del Código de Edificación quien resolverá su encasillamiento o sistema especial a adoptar.

Art. 134).- De las alturas internas mínimas

Las alturas internas mínimas se tomarán desde el nivel del piso al cielo raso o techo si éste estuviera libre de vigas, caso contrario, hasta el nivel inferior de esta última.

Las alturas internas mínimas serán de 2,20 m. en los espacios no habitables o de no permanencia (pasillos, depósitos, baños, cocina y similares); de 2,40 m. en los espacios habitables o de permanencia (comedores, dormitorios, estares y similares) y de 3,00 m. en los espacios de posibles aglomeración de personas (aulas, salones de baile, salas de conferencia y similares)

Art. 135).- De las alturas de locales con entrepisos o pisos intermedios

Los locales con entrepiso o piso intermedio deberán ajustarse a los siguientes requisitos y alturas internas mínimas:

- a). El entrepiso no podrá cubrir más que la mitad de la superficie del salón.

- b). Deberá haber una completa continuidad espacial entre los ambientes del salón y del entrepiso, no pudiendo cerrarse este último ni aún parcialmente.
- c). La altura mínima del piso del local al entrepiso será de 2,20 m. y de éste al cielo raso o techo de 2,00 m.

Art. 136).- De la tabla indicativa.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá elaborar una tabla indicativa de alturas y condiciones de ventilación e iluminación de los locales según su destino.

Asimismo, podrá interpretar el destino de cada uno de los ambientes independientemente del establecido por plano.

TITULO X

De los medios de evacuación

Art. 137).- Tipos

A los fines de la evacuación de los edificios se consideran medios idóneos:

- a). Puertas
- b). Pasajes, pasillos, pasos y galerías.
- c). Escaleras fijas, mecánicas y rampas.

Art. 138).- De las puertas – Generalidades

Las puertas de egreso de un edificio deberán tener una altura mínima de 2,00 m. y el ancho que corresponda según la cantidad de personas que deban evacuar a través de las mismas.

Deberá ser posible su abertura en forma simple y rápida y sin el uso de llaves desde el interior.

Art. 139).- Clasificación de las puertas

Según su sistema de funcionamiento, las puertas de evacuación se clasificarán en:

- a). Puertas que abren en un solo sentido.
- b). Puertas vaivén
- c) Pueras giratorias

No se considerarán puertas de evacuación las del tipo corredizo.-

Art. 140º) Puertas que abren en un solo sentido

Se permitirán en todo tipo de edificio , menos las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso públicos .-

Art. 142º) Puertas giratorias

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales , de oficinas o mercantiles y solamente en el 50% del ancho exigido para puertas de salida.

Art. 143).- Del modo de medir el ancho de las puertas.

Se considerará como ancho de una puerta vaivén o que abre en un solo sentido, la distancia comprendida entre los cantos interiores de sus marcos laterales descontando el espesor de las hojas abiertas. Su mínimo será de 0,50 m.

Se considerará como ancho de una puerta giratoria la mitad de su diámetro interior. Su diámetro mínimo será de 1,65 m.

Art. 144).- De los pasajes, pasos, pasillos, galerías, escaleras, rampas y similares.

Se considerarán 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.

Art. 145).- De los anchos libres mínimos en general

El ancho libre mínimo de los pasajes, pasos, pasillos, galerías, escaleras, rampas y puertas de evacuación estará determinado en relación directa con el número de ocupantes del edificio y se calculará de la siguiente forma:

- a). Para evacuar hasta 500 personas se deberá multiplicar el número de ocupantes por 1 cm.
- b). Para evacuar hasta 501 a 1000 personas se deberá multiplicar el número de ocupantes por 0,9 cm.
- c). Para evacuar de 1.001 a 1.500 personas se deberá multiplicar el número de ocupantes por 0,8 cm.
- d). Para evacuar de 1.501 a 2.000 personas se deberá multiplicar el número de ocupantes por 0,7 cm.
- e). Para evacuar 2.001 o más personas se deberá multiplicar el número de ocupantes por 0,6 cm.

En el cómputo de los anchos libres mínimos se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.

Cuando sobre un pasaje desemboquen puertas o medios de circulación verticales u horizontales que hagan incrementar el ancho mínimo, éste será exigible sólo desde la desembocadura.

Cuando sobre un pasaje, paso, pasillo o similar se ubiquen rampas o escalones que varíen su nivel, éstos serán del ancho de aquél.

Art. 146).- Del incremento de los anchos mínimos libres en particular

Cuando sobre un pasaje se abran puertas para acceso a negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo libre del mismo, se incrementará en 0,50 m. si se ubican a un lado, y 1,00 m. si se ubican en los dos lados.

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 1,00 m. si se ubican en los dos lados.

Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchado, no podrá disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o vidrieras.

Art. 147).- De los tipos de pasajes o similares

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

- a). Circulación de evacuación de un edificio.
- b). Circulación de evacuación de edificios altos de oficinas o residenciales, entre las puertas de las mismas y la circulación vertical.
- c). Pasaje comercial de uso público.

Art. 148).- De la circulación 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.

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 ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles.

No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.

Art. 149).- De la circulación de evacuación en pisos altos

Cuando el largo máximo de estos pasos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia:

- a). En edificios residenciales, institucionales, educacionales y similares 30,00 m.
- b). En edificios de reunión bajo techo o al aire libre, para oficinas, mercantiles, depósitos y similares 45,00 m.
- c). En edificios para usos peligrosos y similares 20,00 m.

Art. 150).- De los pasajes comerciales de uso público.

Se entienden por tales, a los pasajes que se utilicen con fines comerciales con acceso a locales de negocio a uno o más lados, permitirán 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; y
- c). Con bifurcación en su interior, en dos o más circulaciones o niveles.

Art. 151).- De los pasajes comerciales con una o más salidas a una calle

Se entienden por tales aquellos que no permitan conectar dos calles distintas, sea que formen ángulo 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.

No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

Art. 152).- De los pasajes comerciales con una o más salidas a dos o más calles

Se entienden por tales aquellos que permitan la circulación de peatones entre dos calles distintas, sean que forman ángulos o sean paralelas.

El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 m.

No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

Art. 153).- De los pasajes comerciales con bifurcación en su interior en dos o más circulaciones o niveles

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 una ancho igual a la mitad del mínimo que correspondería a ser uno solo.

Art. 154).- De los pasamanos en las escaleras exigidas.

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

En las cajas de escalera, el pasamanos se colocará a una altura superior de 0,80 m., cuando el ancho de la escalera exceda de 1,40 m. habrá balastrada, baranda o pasamanos por cada lado.

Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2,80 m., se deberán colocar pasamanos intermedios, éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho será de 1,40 m.

Art. 155).- De las rampas

Las rampas deberán cumplir las condiciones de ancho mínimo, materiales de construcción y demás características dispuestas en este Código para las escaleras. Su pendiente máxima será de un 10% (diez por ciento).

Su pendiente máxima será de un diez por ciento (10%).

Todo proyecto de construcción o refacción de edificios que se destinen a actividades que supongan el ingreso de público deberá prever rampas de acceso, medios de circulación y evacuación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que se desplacen en sillas de ruedas.

Art. 156).- De las escaleras mecánicas

Las escaleras mecánicas deberán cumplir con los mismos requisitos que las escaleras

Art. 157).- De los ascensores

Los ascensores no se consideran medios de evacuación.

TITULO XI

De los servicios sanitarios

Art. 158).- Normas generales

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.

Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicio de salubridad separados para cada sexo, excepto en los casos especialmente dispensados.

Ningún baño o tocador abrirá directamente a un local donde se preparen o almacenen alimentos sin un vestíbulo intermedio.

Los locales de salubridad deberán tener piso de material no absorbente y estarán separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan del piso al techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

Art. 159).- De las excepciones

Podrán tener un solo baño o tocador.

- a). Las unidades familiares.
- b). Los hoteles y similares por cada dos dormitorios.
- c). Los edificios de reunión al aire libre para no más de 60 personas.
- d). Los edificios de reunión bajo techo pero no más de 30 personas.
- e). Los edificios institucionales, mercantiles, depósitos, de usos peligrosos, educacionales y similares, para no más de 10 personas.

Art. 160).- De los retretes

Según los casos cada tipo de edificios, teniendo en cuenta la cantidad de personas que está destinado a albergar deberá contar con los siguientes retretes o servicios de salubridad:

- a). Dos retretes: los edificios de reunión al aire libre para 61 o más y hasta 120 personas; los edificios de reunión bajo techo para 31 o más y hasta 60 personas; los edificios institucionales, mercantiles, depósitos, de usos peligrosos y educacionales para 11 o más y hasta 25 personas.
- b). Tres retretes: los edificios de reunión al aire libre para 121 o más y hasta 200 personas; los edificios de reunión bajo techo para 61 o más y hasta 100 personas; los edificios institucionales, mercantiles, depósitos, de usos peligrosos y educacionales para 26 o más y hasta 50 personas.
- c). Cuatro retretes: los edificios para reunión al aire libre para 201 o más y hasta 300 personas; los edificios de reunión bajo techo para 101 o más y hasta 150 personas; los edificios institucionales, mercantiles, depósitos, de usos peligrosos y educacionales para 51 o más y hasta 75 personas.
- d). Cinco retretes: los edificios para reunión al aire libre para 301 o más y hasta 400 personas; los edificios de reunión bajo techo para 151 o más y hasta 200 personas; los edificios institucionales, mercantiles, depósitos, de usos peligrosos y educacionales para 76 o más y hasta 100 personas.
- e). Seis o más retretes: a partir de 401 y por cada 150 personas más o fracción en los edificios de reunión al aire libre; de 201 y por cada 100 personas más o fracción en los edificios de reunión bajo techo; de 101 y por cada 25 personas más o fracción en los edificios institucionales, mercantiles, depósitos, de usos peligrosos y educacionales, se agregará un retrete.

Art. 161).- De los orinales

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 el 75%; en todos los demás edificios el 30%. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.-

Art. 162).- De los lavatorios

Se deberán colocar lavatorios según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada dos retretes exigidos, con un lavatorio como mínimo por local de salubridad. La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es mayor o menor que 0,5.

Art. 163).- De las duchas o bañeras

En los edificios institucionales, se colocará una bañera o ducha cada diez personas alojadas o fracción, y por cada sexo.

Art. 164).- De los baños para ambos sexos.

Cuando se exigen o más retretes o duchas si el edificio estuviera previsto para ser ocupado por personas de ambos sexos, deberán disponerse proporcionalmente dichos elementos en dos baños.

Art. 165).- De los surtidores de agua

La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos:

- a). En edificios de reunión bajo techo, excepto en iglesias, se colocarán bebederos distribuídos de forma que, horizontalmente, la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar sea de 50 mts. Y verticalmente un piso. Cuando la capacidad exceda de 5.000 personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.
- b). En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos una por cada piso.
- c). En los edificios 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 mts.

TITULO XII

De los locales para instalaciones complementarias

Art. 166).- De los locales para medidores

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se los destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con las reglamentaciones establecidas por las reparticiones estatales provinciales o nacionales prestatarias de los servicios.

Art. 167).- De los locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos.

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

- a). Ventilación permanente al exterior y entrada constante y suficiente de aire, de acuerdo con las necesidades de los dispositivos que se instalen.
- b). Fácil y cómodo acceso.
- c). Total incomunicación con locales para medidores de gas y/o depósitos de materiales combustibles.

Art. 168).- De los 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 esté al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensas, de modo que no ofrezca peligro.

Art. 169).- De los locales para cámara de transformación eléctrica.

En toda edificación y/o ampliación de tipo comercial y/o residencial que construyéndose en uno o más terrenos constituya una unidad, será obligatorio construir un local subterráneo, a nivel de piso, entrepiso o primer piso con acceso directo, cuando la superficie cubierta total supere los 1.000 m² o se requiera una demanda igual o mayor a 50 kw. Que será destinado con exclusividad para cámara de transformación eléctrica y será construido en un todo de acuerdo a las normas de la repartición estatal prestataria del servicio, estableciéndose igual exigencia respecto a la utilización y funcionamiento cuando se instale la subestación.

En todos los casos las cámaras deberán reunir condiciones de solidez y de impermeabilización acorde con las necesidades del servicio que prestarán.

TITULO XIII

De los pararrayos

Art. 170).- De las necesidades de instalar pararrayos

La Municipalidad podrá establecer la necesidad de instalar pararrayos en obras que, por su altura o sus especiales características, sean susceptibles a ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas. En cada caso se determinarán las características técnicas que deberá tener la instalación, pero siempre la punta de la barra del pararrayos estará ubicada por lo menos a 1 m. por sobre la parte más elevada de la edificación.

TITULO XIV

De las obras que producen molestias

Art. 171).- De las instalaciones que producen vibraciones o ruidos

No se podrá instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a. Instalaciones que puedan producir vibraciones o ruidos como máquinas, artefactos, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido y/o similares.
- b. Canchas para juego de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

Art. 172).- De los desagües e instalaciones que producen humedad

En ninguna edificación se autorizará la instalación de elementos que permitan el paso a una finca lindera de agua o humedad.

En particular deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a). Canteros y jardines: Deberá recubrirse el muro lindero con un revestimiento hidrófugo de protección.
- b). Desagües: En la zona con servicio de agua corriente deberán estar acordes a la reglamentación de la empresa prestataria. En las zonas no servidas deberán cumplir aquella reglamentación en lo referente a instalación sobre medianeras.

Ningún edificio podrá volcar el agua de lluvia sobre propiedades linderas.

TITULO XV

De los medios de seguridad contra incendios

Art. 173).- Generalidades

A los fines de la seguridad contra incendio los edificios deberán cumplir las condiciones que se establecen en el presente título, asimismo deberán poseer el sistema de seguridad que le corresponda según su tipo y destino.

Art. 174).- De las subdivisiones interiores de los edificios

Cada subdivisión interior de una edificación tendrá muros cortafuegos y aberturas que garanticen constituirse en una efectiva barrera contra el fuego, de manera tal que, producido un incendio de uno de sus lados, éste no se propague al contiguo.

Las condiciones constructivas de las subdivisiones interiores de un edificio deberán ser de resistencia a la hipótesis de fuego de mayor intensidad que pueda generarse en cada uno de los ambientes y/o sectores que divide.

Art. 175).- De la clasificación de los edificios y/o sus sectores interiores según el riesgo
Según los materiales utilizados en su construcción y su destino específico un edificio y/o sus subdivisiones interiores se clasificarán en : a) Riesgo explosivo; b) Riesgo inflamable; c) Riesgo muy combustible; d) Riesgo combustible; e) Riesgo poco combustible; f) Riesgo incombustible y g) Riesgo refractario.

Art. 176).- De los edificios de dos o más pisos.

En los edificios de dos o más pisos se cumplirán las siguientes condiciones:

- a). La caja de escaleras quedará separada de los medios internos de circulación y evacuación por puertas de cierre automático, de doble contacto y resistencia al fuego que corresponda, que abrirán hacia la caja y no invadirán su ancho de paso al abrirse.
- b). A una distancia inferior a cinco metros (5 mts.) de la Línea Municipal, en el nivel de acceso existirán elementos que permitan cortar el suministro de gas, electricidad y cualquier otro fluido inflamable que abastezca al edificio.
- c). Se deberá asegurar, mediante líneas eléctricas especiales el funcionamiento del tanque hidroneumático de incendio o cualquier otro sistema directamente afectado a la extinción cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica por una intervención.

Art. 177).- De los edificios de más de tres pisos.

En los edificios de más de tres pisos será obligatorio una escalera exterior para casos de incendio , construida en material incombustible .-

Art. 178º) De los sótanos y subsuelos :

Los sótanos y subsuelos con superficies de planta igual o mayor de sesenta y cinco metros cuadrados (65 m²) , deberán tener en su techo aberturas de ataque de características físicas , técnicas y mecánicas apropiadas que permitan una rápida y eficaz intervención .

El acceso alo ascensor y las escaleras no podrán ser directo sino a través de uan antecámara con puerta de cierre automático de doble contacto y resistencia al fuego que corresponda .-

Cuando existan dos o más sótanos superpuestos cada uno deberá cumplir los requerimientos específicos.

La distancia máxima de cualquier punto de un sótano medida a través de la línea natural de libre trayectoria, hasta una caja de escalera no deberá superar los veinte metros (20 mts.).

Art. 179).- De las cajas de ascensores y montacargas

En todos los casos las cajas de ascensores y montacargas serán limitadas por muros de resistencias al fuego que corresponda según el sector que atraviesa.

Las puertas de acceso tendrán igual resistencia al fuego y estarán provistas de cierre a doble contacto y cerraduras aprobadas.

Art. 180).- De los edificios mercantiles o de oficina.

En los edificios mercantiles o de oficina solamente podrán existir interconexión entre dos pisos constituyendo una misma unidad de uso, pero en tal caso cada piso deberá tener salida independiente.

Art. 181).- De los edificios para espectáculos públicos, en general.

En los edificios para espectáculos públicos previstos para doscientas personas o más, se deberá contar con un equipo electrógeno que alimentará un sistema de iluminación general mínimo de emergencia que deberá destacar mediante señales luminosas de color rojo los medios de evacuación.

Art. 182).- De los cines, teatros y similares en particular.

En estos tipos de edificios destinados a espectáculos públicos se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a). Estarán divididos en diferentes secciones a saber: la sala y sus adyacencias; los pasillos internos y de evacuación; los vestíbulos y el “foyer”; el escenario y sus dependencias; maquinarias e instalaciones; los camarines; las salas de administración; los depósitos.
- b). Los muros que separen las diferentes secciones serán de 0,30 metros de espesor en albañilería de ladrillos macizos o 0,07 mts. De hormigón armado. Las aberturas de comunicación serán cubiertas con placas metálicas.
- c). Para el cierre de la boca de escena se colocará entre el escenario y la sala, un telón de seguridad levadizo que se ejecutará con una armadura de hierro formando paños no mayores de 2,00 mts.2 (dos metros cuadrados) cubiertos con una lámina metálica de un espesor no inferior a 1,5 mm. Este telón deberá producir un cierre perfecto en sus costados, pisos y parte superior. Estarán exentos de este requisito los escenarios destinados únicamente a proyecciones luminosas.
- d). La cabina de proyección será construida en material incombustible y no tendrá más aberturas que las de ventilación, proyección, visual del operador y de ingreso y egreso la que abrirá hacia fuera y será de material incombustible. Las dimensiones de sus costados no podrán ser inferiores a 2,5 mts.

Art. 183).- De los edificios y locales donde se revelen películas inflamables.

Este tipo de edificios y/o locales no permitirán edificación superior y deberán ser tener aislamiento total con el resto de las dependencias. En caso de poseer equipos blindados se permitirá la construcción de un solo piso alto.

Art. 184).- De los quirófanos y similares.

Los quirófanos y similares deberán contar con un equipo electrógeno de arranque automático cuya potencia estará de acuerdo al instrumental e iluminación que posean.

Art. 185).- De los depósitos de líquidos inflamables y estaciones de servicios.

Los depósitos de líquidos inflamables deberán construirse de hierro o de hormigón armado.

Cuando su capacidad sea superior de 3000 litros deberá asegurarse su inmovilidad.

Deberán contar con indicador de nivel, tubo de ventilación a la atmósfera con boca provista de rejilla de seguridad de malla fina, tubo de carga y aspiración y puerta de registro a cierre hermético.

En las estaciones de servicio se permitirá la construcción de pisos elevados destinados a garajes, pero en ningún caso en subsuelo.

Art. 186).- De las condiciones de extinción en general – Tipos.

Llámase condiciones de extinción al medio o conjunto de medios que debe poseer un edificio que aseguren una rápida y eficaz acción de sofocamiento sobre un foco de incendio, cualquiera sea su ubicación y magnitud.

Los medios de extinción se agrupan en tres tipos:

- 1)Sistemas de montantes.
- 2) Sistemas de rociadores.
- 3)Sistemas químicos portátiles.

Art. 187).- De los sistemas de montantes en general.

Los sistemas de montantes consisten en una serie de tuberías verticales que se extienden desde la bomba de incendios o tanque de reserva hasta el último piso o terraza o azotea del edificio y deberán contar como mínimo con una toma de manguera de bomberos por piso. Las tuberías verticales deberán estar conectadas indistintamente a las bombas de incendio o a las bombas del edificio o a ambas a un tiempo o al tanque de reserva. El diámetro de mínimo de los montantes será el suficiente para alimentar simultáneamente todas las bocas.

Art. 188).- De los sistemas de rociadores en general.

Los sistemas de rociadores consistirán en una red horizontal de tuberías formando mallas, instalada a la altura inmediata a la del cielo raso.

Estas tuberías estarán provistas de bocas con válvulas construidas de tal modo que se abran automáticamente cuando la temperatura ascienda de 60° y proyecten una serie de chorros de agua sobre las instalaciones.

Art. 189).- De los sistemas químicos portátiles en general

Los sistemas químicos portátiles consisten en matafuegos tipo garrafas con sistema de accionado manual, que contienen gases o sustancias químicas que liberados sofocan al fuego.

Art. 190).- De las residencias colectivas

Los edificios de residencia colectiva deberán contar con un sistema de montantes.

Como mínimo deberá haber una boca por piso y por subsuelo.

Los montantes deben ser emplazados de tal manera que todos los puntos del edificio puedan quedar a menor de 15 metros de longitud.

Deben colocarse de modo que tengan bocas dentro de las cajas de escaleras y cerca de las salidas de escape, en forma tal que sean de fácil acceso y no se estropeen con el fuego o las acciones mecánicas.

Las bocas de incendio tendrán un diámetro de 2 ½ pulgadas y estarán provistas de una manga o manguera de fibra larga de 1 ¼ pulgadas de diámetro y de una longitud mínima de 15 metros y máxima de 30 metros.

La presión mínima aceptable, sea que el agua provenga de tanque de reserva directo o a través de sistema de impulsión hidroneumático, será de 1 kg, por centímetro cuadrado.

Se permitirán válvulas de reducción o boquillas de hasta 13 milímetros de diámetro.

Los montantes serán de hierro forjado o de acero, galvanizados o de hormigón armado o fibrocemento, calculados para resistir una presión de 7 kg. por centímetro cuadrado por encima de la carga estática correspondiente.

La alimentación de los montantes podrán hacerse directamente desde las tuberías de la red urbana, por gravedad, desde un depósito elevado o desde un depósito inferior a través de un sistema hidroneumático.

En los casos de alimentación desde depósitos, la capacidad de éstos deberá ser de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie cubierta, con un mínimo de 10 metros cúbicos y un máximo exigible de 40 metros cúbicos por cada 10.000 metros cuadrados.

Cuando se exceda esta superficie se deberá aumentar la capacidad de reserva a razón de 4 litros por metro cuadrado.

Art. 191).- De los locales comerciales en general.

Los locales comerciales deberán contar con un sistema de montantes. Los montantes deben ser emplazados de tal manera que todos los puntos del edificio queden a menos de 10 m. de longitud.

En los casos de alimentación desde depósitos, la capacidad de éstos deberá ser de 15 litros por cada metro cuadrado de superficie, con un mínimo de 12 m³ y un máximo exigible de 50 metros cúbicos por cada 10.000 metros cuadrados.

Cuando se exceda esta superficie se deberá aumentar la capacidad de reserva a razón de 5 litros por metro cuadrado.

En las demás condiciones se aplicará lo prescripto en el art. 190), salvo en lo que resulte incompatible.

Estará permitida la sustitución del sistema descripto por el de rociadores automáticos.

En caso de alimentación desde depósitos, la capacidad de éstos deberá ser idéntica a la prevista para el sistema de montantes.

En todos los casos deberá asimismo preverse una boca de incendio, como las previstas para el sistema de montantes, por sección.

Art. 192).- De los hoteles, hospedajes, sanatorios, clínicas, albergues y similares.

Los hoteles, hospedajes, albergues, sanatorios, clínicas y similares deberán cumplir los requisitos establecidos para los edificios de residencia colectiva, debiendo además poseer por cada grupo de cuatro habitaciones o dormitorios un equipo matafuegos de CO₂ o similares, de accionamiento manual de 3,5 kg. ubicado en un medio de evacuación de libre acceso y a una distancia máxima de 10 m. al acceso de cada una de las habitaciones.

Art. 193).- De los bancos, compañías de seguros y otros edificios de actividades administrativas.

Los bancos, compañías de seguros y otros edificios de actividades administrativas, deberán contar con un sistema de montantes emplazados de tal manera que todos los puntos del edificio puedan quedar a menos de 20 m. de longitud.

En las demás condiciones se aplicará lo prescripto en el art. 190), salvo en lo que resulte incompatible.

Estará permitida la sustitución del sistema descripto por el de rociadores automáticos.

En todos los casos deberá asimismo preverse una boca de incendio, como las previstas para sistemas de montantes, por sección, en zona cercana a un medio de evacuación.

Deberán contar además con un sistema de matafuegos de CO₂ o similares, de accionamiento manual de 3,5 kg. ubicados de manera tal que de ningún punto del edificio haya más de 15 m. a uno de ellos.

Art. 194).- De los locales comerciales individuales en galerías y similares.

Los locales comerciales individuales, en galerías y similares además de los requisitos establecidos en el art. 191) deberán poseer un sistema de matafuegos químicos de accionamiento manual de 3,5 kg. de CO₂ o similares, según las características de la mercadería que comercien, ubicados de tal manera tal que de ningún punto del local haya más de 10 m. a uno de ellos.

Art. 195).- De las confiterías bailables y similares

Las confiterías bailables y similares deberán cumplir lo dispuesto en el art. 191).

Los montantes deben ser emplazados de tal manera que todos los puntos del edificio puedan quedar a menos de 10 m. de longitud.

Deberán poseer un sistema de matafuegos químicos de accionamiento manual de 3,5 kg. de CO₂ o similares, ubicados de manera tal que de ningún punto del local haya más de 10 m. a uno de ellos.

Art. 196).- De los estadios abiertos, cerrados y/o semicubiertos

Los estadios abiertos y/o semicubiertos deberán contar con un sistema de montantes. Estos deberán estar emplazados de tal manera que todos los puntos de los mismos puedan quedar a menos de 25 m. de longitud y la manga o manguera deberá tener una longitud mínima de 35 m. y máxima de 50 m. Las demás condiciones serán las establecidas en el art. 190).

Los estadios cerrados deberán también contar con un sistema de montantes. Estos deberán estar emplazados de tal manera que todos los puntos del mismo puedan quedar a menos de 15 m. de longitud y la manga o manguera deberá tener una longitud mínima de 20 m. y máxima de 35 m. Las demás condiciones serán las establecidas en el art. 190).

Art. 197).- De las industrias en general

Los edificios destinados a industria deberán contar con un sistema de montantes. Los montantes deben ser emplazados de tal manera que todos los puntos del edificio puedan quedar a menos de 10 m. de longitud.

Deben colocarse de modo que tengan bocas cercanas a los medios de evacuación, en forma tal que sean de fácil acceso y no se estropeen con el fuego o las acciones mecánicas.

Las demás condiciones serán las establecidas en el art. 190).-

Deberán contar además con un sistema de matafuegos de CO₂ o similares, según las características de la industria, de accionamiento manual de 3,5 kg., ubicados de manera tal que de ningún punto del edificio haya más de 15 m. a uno de ellos.

Estará permitida la sustitución del sistema de montantes por el de rociadores automáticos. En tal caso, deberá asimismo preverse una boca de incendio por

cada sección, como las previstas para el sistema de montantes, en zona cercana a un medio de evacuación.

Art. 198).- De las industrias en particular.

En casos particulares, de industrias que manipulen o trabajen con materiales combustibles, muy combustibles, inflamables o explosivos, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá exigir por resolución fundada, medios de extinción adicionales a los requeridos en el artículo anterior, tales como la coexistencia del sistema de montantes y el de rociadores automáticos, para todo el edificio o para alguna o algunas de sus secciones.

Art. 199).- De los depósitos en general.

Los depósitos, cualquiera sea la mercadería o bienes para los cuales estén destinados a almacenar, deberán contar con un sistema de rociadores automáticos que cubran toda su superficie.

Deberán contar además con un sistema de matafuegos de CO₂ o similares, según las características de la mercadería a almacenar de accionamiento manual de 3,5 kg., ubicados de manera tal que ningún punto de cada sección del depósito se encuentre a más de 8 m. de uno de ellos.

Deberá preverse además una boca de incendios por sección, como las previstas para el sistema de montantes en zona cercana a un medio de evacuación.

Art. 200).- De los depósitos en particular.

En casos particulares el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante Resolución fundada podrá exigir medios de extinción adicionales, para todo el depósito o para alguna de sus secciones.

Podrá asimismo, y de igual forma, permitir la sustitución del sistema de rociadores automáticos por el de montantes, sólo en el caso en que los materiales a acopiar sean incombustibles, refractarios o poco combustibles.

Art. 201).- De los medios de extinción en depósitos de inflamables

Los depósitos de inflamables, exceptuando los tanques subterráneos, además de lo establecido en el art. 199), deberán ajustarse a los siguientes requerimientos particulares:

- 1) Para más de 200 lts. y hasta 500 lts. de inflamables de primera categoría o sus equivalentes:
 - a) Deberán poseer piso impermeable y estanterías antichispa e incombustible, formando cubetas capaces de contener un volumen superior al 100% del inflamable depositado cuando éste no sea miscible de agua. Si fuera miscible en agua dicha capacidad deberá ser mayor del 120%.
 - b) Si la iluminación del local fuera artificial, deberá poseer lámparas con malla estanca y llave ubicada en el exterior.
 - c) La ventilación será natural mediante ventana con tejido arrostallama o conducto.
 - d) Deberá estar equipado con cuatro (4) matafuegos cuyo poder extintor no será inferior a un matafuegos de CO₂ de 3,5 kg. cada uno de capacidad o sus equivalentes, quedando sujeta la elección del agente extintor a la autoridad competente, emplazados a una distancia no mayor de 10 m.
- 2) Para más de 500 lts. y hasta 1.000 lts. de inflamable de primera categoría o sus equivalentes deberán cumplir con:

- a) Deberán estar separados de otros ambientes, de la pública y linderos una distancia no menor de 3m. de valor éste que se duplicará si se trata de separación entre depósitos de inflamables.
- b) La instalación de extinción deberá constar de equipo fijo de CO₂, de accionamiento manual externo o un matafuego espuma química, sobre ruedas, de 150 lts. de capacidad según corresponda.
- 3) Para más de 1.000 lts. Y hasta 10.000 lts. De inflamables de primera categoría o sus equivalentes deberán cumplir con:
 - a) Deberán poseer dos accesos opuestos entre sí, de forma tal que desde cualquier punto del depósito se pueda alcanzar por lo menos uno de ellos, sin atravesar un presunto frente de fuego que pudiera producirse.
Las puertas deberán abrir hacia el exterior y poseer cerraduras que permitan desde el interior sin llave.
 - b) El piso deberá tener pendiente hacia los lados opuestos a los medios de salida, para que en el eventual caso de derrame del líquido, se lo recoja con canaletas y rejillas en cada lado, y mediante sifón ciego de 102 mm. De diámetro se lo conduzca a un estanque subterráneo cuya capacidad de almacenamiento sea por lo menos un 50% mayor que la del depósito.
 - c) La distancia mínima a otro ambiente, vía pública o lindero, será en función de la capacidad de almacenamiento, debiendo separarse como mínimo 3 m. para una capacidad de 1.000 lts., adicionándose 1 m. por cada 1.000 lts. o fracción subsiguiente de aumento de la capacidad.
La distancia de separación resultante se duplicará cuando se trate de depósitos de inflamables, en todos los casos esta separación será libre de materias.
 - d) La instalación de extinción deberá estar equipada con dos líneas de 63,5 mm. De diámetro interior y boquilla de niebla a una presión de 4 kg./cm². en posible servicio simultáneo si posee más de 5.000 lts., en caso contrario se preverá una sola línea y además en ambos casos matafuegos adecuados.
 - e) No se permitirá en ningún caso la construcción de depósitos de inflamables en subsuelos, ni ningún tipo de edificación sobre él.

Art. 202).- De los sótanos y subsuelos o similares

Los sótanos, subsuelos y similares, deberán contar con los medios de extinción acordes con su destino, incrementados en su capacidad en un cincuenta por ciento (50%) en todos los medios exigidos.

Art. 203).- De los casos no previstos

Los casos particulares no previstos en los artículos precedentes deberán contar con los medios de extinción que le imponga como obligatorios el Departamento Ejecutivo Municipal mediante Resolución fundada, utilizando la analogía con los casos regulados.

CAPITULO VI
DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
TITULO I

Del uso de la propiedad pública durante la demolición y/o construcción.

Art. 204).- De la obligación de colocar valla provisoria

Es obligación 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.

Art. 205).- De los caracteres de la valla

La valla provisoria se construirá con tablas cepilladas, placas de metal, u otro material conformado para tal fin, siempre que satisfaga la finalidad perseguida, y se colocará de modo que impida 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 limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran sobre la acera.

Si fuera necesario instalar maquinarias, el emplazamiento de éstas no rebasará el espacio limitado por la valla.

Se evitará todo daño e incomodidad a los transeúntes. En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre de 1 m

Art. 206).- Del retiro de la valla.

Una valla provisoria será trasladada a la línea municipal tan pronto como se haya ejecutado la obra, o cuando la misma estuviera paralizada por un término superior a los 6 (seis) meses, pudiendo la Municipalidad autorizar especialmente la permanencia de la valla por un término adicional, el más reducido posible. Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por administración a costa del responsable. En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocará uno practicable a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, hasta la confección del definitivo.

TITULO II

De los terraplenamientos y excavaciones

Art. 207).- Terraplenamientos. Exigibilidad.

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al oficial debe ser terraplenado. Si el predio tuviere frente a una calle pavimentada, la Municipalidad podrá emplazar al propietario para el cumplimiento de esta obligación y vencido el plazo otorgado podrá ejecutar a costa del propietario los trabajos requeridos.

Art. 208).- Excepciones

Quedan exceptuados de la obligación de terraplenar los siguientes casos:

- a).- En los predios situados dentro de los radios servidos por los sistemas públicos de desagües pluviales y líquidos cloacales, el nivel del terreno, de patios y de locales con instalaciones de salubridad, podrá ser inferior al oficial, siempre que así lo autorice la reglamentación de la prestataria del servicio.
- b). En los predios situados fuera de esos radios, el nivel del terreno y de los patios y de locales con instalación de salubridad puede asimismo ser inferior al oficial, mientras se asegure la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales, mediante canalizaciones aprobadas por la Empresa prestataria del servicio.

Art. 209).- De las excavaciones o desmontes

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel del desmonte o excavación lo dará la Municipalidad, la cual podrá exigir la intervención de un profesional matriculado cuando, por razones técnicas, lo estime necesario.

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

Art. 210).- De las excavaciones que afectan a un predio lindero y/o a la vía pública.

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

No debe profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Art. 211).- De las excavaciones que afecten a estructuras adyacentes

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación es imprescindible la intervención de un profesional matriculado.

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

Art. 212).- Excavación que pueda causar daño o peligro.

Toda excavación que afecte a linderos o a la vía pública debe ser terminada dentro de los 180 días corridos a contar de la fecha de su comienzo. La Municipalidad podrá otorgar plazos mayores para obras de gran magnitud.

La excavación no debe provocar en estructuras resistentes, instalaciones ni cimientos, situaciones no reglamentarias o de peligro potencial. El responsable efectuará las correcciones que correspondan y adoptará, a juicio de la Municipalidad las previsiones necesarias para no generar daños ni peligro a personas, predios linderos o a la vía pública.

Art. 213).- De la ejecución de las excavaciones

Las excavaciones se ejecutarán en forma tal que quede asegurada la estabilidad de los taludes y cortes verticales practicados. Sólo podrán dejarse en forma permanente, sin sostén para soportar el empuje, los taludes inclinados calculados en base a los parámetros de resistencia al corte que corresponde aplicar según resulte del estudio de suelos.

Toda vez que las conclusiones del estudio de suelos así lo permitan, podrán practicarse cortes verticales sin apuntalamiento temporario siempre que su longitud no sea mayor que 2 m. Entre cortes parciales contiguos deberán dejarse banquinas de una longitud no menor que la del corte y de un espesor medido en el coronamiento de las mismas no menor que la mitad del corte, ni menor que 1 m. y terminadas con un talud de 2:1. En todos los casos, los cortes serán apuntalados con estructuras temporarias.

Cuando se realicen excavaciones en suelo blando deberá verificarse la estabilidad del fondo.

Cuando se realicen excavaciones junto a los edificios o estructuras linderas deberán considerarse las sobrepresiones provenientes de zapatas, soleras o losas de fundación.

Todo proceso de bombeo o drenaje deberá ser programado con anticipación con el objeto de determinar las acciones temporarias o permanentes que pudieron ocasionarse sobre estructuras existentes contiguas.

Las aguas provenientes del bombeo o drenaje deberán arrojarse en las cuentas de la calzada.

Art. 214).- De los depósitos de tierra y materiales en la vía pública

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinaria en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito. El responsable debe proceder a la limpieza de la vía pública, tantas veces como sea necesario. Cuando se compruebe que sin la autorización previa se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que establezca la Municipalidad.

Si se comprobara que la acera o la calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de éstos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea quede completada en la jornada.

En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

Art. 215).- De los suelos para cimentar

La Municipalidad podrá exigir en todos aquellos casos que lo considere necesario, los ensayos de suelos a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

TITULO III

De los sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación

Art. 216).- Generalidades

Se considera construcción prefabricada toda aquella cuyas partes esenciales son ejecutadas en serie para luego ser armadas en tiempo y lugar oportuno.

Se permitirá el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación, siempre que cuenten con la aprobación de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental de la Nación u organismo equivalente, con vigencia a la fecha de presentación ante la Municipalidad y cumplan con las disposiciones de este Código.

TITULO IV

De las demoliciones

Art. 217).- De los indicadores de nomenclatura, niveles y soportes

Si la demolición afecta a chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable debe conservarlas en buen estado y colocarlas en lugar visible mientras dure la demolición; asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata y entregarlas a las autoridades respectivas si no se edifica de inmediato.

Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono u otros servicios públicos, el responsable deberá dar aviso, en forma

fehaciente, con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

Art. 218).- De los dispositivos de seguridad

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos en la forma prescripta.

Art. 219).- De la limpieza de la vía pública.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma tantas veces como sea necesario.

Art. 220).- Del peligro para el tránsito.

En caso que una demolición ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución, y además a cada costado de la obra personas que avisen del peligro a los transeúntes.

Art. 221).- De las medidas adicionales de protección.

La Municipalidad puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande.

Art. 222).- De las mamparas protectoras para demoler muros entre predios

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machihembrada y forrada al interior del local con papel aislado o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Municipalidad. En los patios se colocará un vallado de alto no menor que 2,50 m. El propietario u ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1,00 m. del eje divisorio.

Art. 223).- De las obras de defensa

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Extremará la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos, deshonilladores y similares.

Art. 224).- Del 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 hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

Art. 225).- Del apuntalamiento 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 Municipalidad, no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada, salvo en aceras angostas en las que si esta medida resultara insuficiente se podrá autorizar su reducción.

Art. 226).- De las defensas contra el polvo

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. Se podrá eximir de esta imposición a las obras ubicadas en lugares que no provoquen molestias.

Art. 227).- De la vidriería.

Antes de iniciarse una demolición, deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demolerse.

Art. 228).- De la caída y acumulación de escombros.

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 m. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. No se podrá acumular en los entrepisos los materiales de derribos.

Art. 229).- Del riego obligatorio

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

Art. 230).- De la molienda de ladrillos

En el mismo lugar de la demolición no se podrá instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos.

Art. 231).- De las zanjas y sótanos

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial como consecuencia de demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel. El relleno puede hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basura o sustancias orgánicas debiendo cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0,30 m. de espesor. El suelo de zanjas, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más que 180 días corridos. En caso contrario se ejecutarán los trabajos previstos en el proyecto de obra o se procederá según el párrafo precedente. La Municipalidad podrá acordar un lapso mayor cuando la magnitud de la obra lo justifique.

En todos los casos el responsable procederá al desagote de aguas estancadas en los bajíos, con apercibimiento de efectuar el trabajo por administración y a costa de aquél.

Art. 232).- De la conservación de los muros divisorios.

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

Art. 233).- De la continuidad de los trabajos

Los trabajos de demolición deberán ejecutarse en su totalidad, de una sola vez, de acuerdo con lo autorizado en el respectivo permiso hasta que quede totalmente limpio el terreno, prohibiéndose por razones de seguridad e higiene pública, demoliciones paralizadas.

Art. 234).- De la terminación en muros divisorios

Los paramentos de muros divisorios que quedasen expuestos a la vista después de una demolición, deberán ser tratados para liberarlos de cualquier rastro del edificio o estructura demolida pintándolos o revistiéndolos por lo menos hasta la altura dada por la línea horizontal trazada a un metro por encima del punto más elevado adosada al muro divisorio.

Se exceptúan de la exigencia del citado plazo, los casos de demoliciones que se lleven a cabo para construir obra nueva o remodelar la existente, pudiendo postergarse el tratamiento de los muros divisorios hasta el momento de ejecutarse dicha obra, siempre que las mismas comiencen dentro de los 180 días concluída la demolición.

TITULO V

De los cimientos

Art. 235).- Del perfil para cimientos sobre la Línea Municipal

Las zarpas, zapatas y tabiques de panderete de los cimientos no podrán avanzar fuera de la Línea Municipal hasta la cota 4 m. de profundidad, medida desde el nivel de cordón de la acera. Por debajo de esa cota podrán avanzar con un máximo de 1 m.

En todos los casos dichas construcciones deberán respetar las instalaciones existentes de los servicios públicos y sus acometidas. Para el caso de que las obras pudieran afectar dichas instalaciones, se requerirá de las empresas pertinentes las instrucciones y autorizaciones que correspondan.

TITULO VI

De las estructuras en elevación

Art. 236).- De la conservación de los límites del predio en estructuras

La estructura resistente debe proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

Un muro medianero con su propio cimiento, puede asentarse en ambos predios colindantes.

Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deben proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

Art. 237).- Del material y espesor en muros medianeros

Un muro medianero entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, debe ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra. El espesor de un muro medianero debe ser de 0,30 m. como mínimo.

Art. 238).- De las rebajas en los muros medianeros.

En los muros medianeros estarán permitidos, con las limitaciones de sus características, todo tipo de rebajas hasta el eje medianero.

Art. 239).- De las construcciones sin apoyar en muros medianeros existentes

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro medianero existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquél. En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco.

Art. 240).- De las cercas en medianería

Una cerca en medianería puede construirse en albañilería u hormigón de cualquier espesor siempre que:

- a) Tenga como mínimo 2 m. de altura medidos desde el predio más elevado;
- b) Tenga a distancias no mayores a 3 m. pilares o pilastras que con el muro formen secciones de 0,30 m. x 0,30 m. o bien otras estructuras de resistencia equivalente;

TITULO VII

De los revoques y revestimientos

Art. 241).- De los revoques de muros

Con las salvedades contenidas en este Código, es obligatorio el revoque exterior e interior de un muro existente cuando se solicite permiso para erigir, reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio.

Art. 242).- De los revestimientos impermeables en locales de salubridad

Un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador se ejecutará con solado impermeable de mosaico, mármol, baldosas plásticas o cerámicas, y los parámetros tendrán un revestimiento igualmente impermeable con una altura de 1,80 m. desde el solado y serán realizados con materiales vítreos y/o cerámicos de acabados vítreo y/o laminados o acabados plásticos de durezas suficientes y/o láminas metálicas inoxidables, romas y pulidas.

TITULO VIII

De las instalaciones de salubridad

Art. 243).- De los tanques de bombeo y reserva de agua. 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, no estando permitido amurar al tanque por debajo del nivel máximo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza.

En correspondencia con las bocas de registro e inspección, el tanque contará con una plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia desde donde se puedan efectuar arreglos, limpieza, revisiones, sin riesgo ni peligro.

Art. 244).- De su situación

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos que 0,65 m libres a un eje divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica cuando esté adosado a cualquier otro muro.

Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,60 m. del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distará no menos de 0,60 m. del techo.

Art. 245).- De los tanques de agua con destino a consumo humano

Un tanque que contenga agua destinada a consumo humano o a fabricación de sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias de la empresa prestataria del servicio de agua corriente. Los parámetros interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso e inspección a cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

Art. 246º) De los desagües :

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

Se permitirá el libre escurrimiento de las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas, terrazas , balcones y voladizos a la vía pública, cuando el ancho de éstos no supere 60% del frente del terreno y tengan un desarrollo de hasta 3,50 m. de profundidad tomados en horizontal, perpendicularmente desde la línea municipal, o su superficie equivalente .

Cuando la descarga de agua pluvial se realice en el interior del terreno a una distancia inferior a 50 cm. de la línea municipal , se deberán cumplimentar con las exigencias anteriormente descriptas.-

Se entiende como libre escurrimiento de las aguas pluviales a la vía pública a aquellas descargas que se realicen directamente sin previa acumulación a través de canaletas, caños de desagües o cualquier elemento que puedan provocar la concentración de agua.-

Todo artefacto (acondicionador de aire, climatizador de ambiente, etc.), instalado en la fachada principal de un edificio no podrá producir en su funcionamiento derrame alguno, por lo que en la misma sólo se permitirá la colocación de aquellos que posean algún dispositivo que evite el fenómeno de condensación y/o que lo elimine.-

Art. 246).- De los desagües

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

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos. Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea menor que la mitad del perímetro medido por fuera del parámetro.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la Línea Municipal, tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de 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 la empresa prestataria del servicio de agua corriente. Todo artefacto (acondicionador de aire, climatizador de ambiente, etc.), instalado en la fachada principal de un edificio no podrá producir en su funcionamiento derrame alguno, por lo que en la misma sólo se permitirá la colocación de aquellos que posean algún dispositivo que evite el fenómeno de condensación y/o que lo elimine.

Art. 247).- De los aljibes.

Un aljibe se construirá en albañilería u hormigón con parámetros interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos 10,00 metros de cualquier sumidero o pozo negro.

Un aljibe será cerrado, tendrá boca de acceso a cierre hermético y el agua se extraerá con bomba.

El conducto que surta agua al aljibe será de material cerámico vidriado al interior, hierro, cemento impermeabilizado, fibrocemento u otro material análogo aprobado por la Municipalidad, que desembocará en una cámara o filtro de arena de 1,20 m. de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe.

Sólo se permitirán aljibes en los radios de la ciudad sin servicio público de agua corriente.

Art. 248).- De los pozos de captación de agua

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

Sólo puede haber pozo de captación de agua en radios de la ciudad sin servicio de agua corriente o cuando la empresa prestataria del servicio lo permita.

Art. 249).- De las fosas sépticas

Una fosa séptica tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona cuando no pasan de 10 y con un mínimo de 750 litros.

Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 litros por persona y de 150 litros si el número excede de 50 personas. La altura del líquido dentro de la fosa será de 1,00 m. por lo menos y de 3,00 m. como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre mínimo de 0,20 m. Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m. de diámetro interior como mínimo.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa, debe quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de 0,40 m. y no más de 0,80 m. Del mismo modo, el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior pero con la interposición de una reja que detenga los gruesos antes de su disolución. En las partes acodadas de estos conductos se colocará una salida de aire comunicada a la ventilación citada anteriormente.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso a ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

Sólo puede haber fosa séptica en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar alternativas técnicas equivalentes.

Art. 250).- De los pozos negros

Un pozo negro distará no menos de 1,50 m. de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal y no se encontrará más alejado de 15,00 m. de esta última. Además distará no menos de 10,00 m. de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino y no podrá tener una profundidad superior a 3,00 m.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30 m. de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 m. de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m. del parámetro.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 m. de diámetro interior como mínimo.

Sólo se permitirá la instalación de pozo negro en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.

Art. 251).- De las disposiciones de la Empresa prestataria del servicio como complemento de este Código.

En todos los aspectos no regulados por este Código para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de la Empresa prestataria del servicio.

TITULO IX

De las instalaciones eléctricas

AGREGAR ORDENANZA N° 5123*****

ANEXO I

REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN ELECTRICA EN INMUEBLES.

Objetivo:

Cada profesional tendrá como prioridad absoluta, tanto en el diseño como en la ejecución de una instalación eléctrica, la seguridad de las personas y bienes.

Para ello debe exigir y exigirse, la utilización de productos elaborados por fabricantes que respeten las normas de fabricación de componentes eléctricos, garantizándose de esta forma un proceso industrial de alta performance como son: I. E. C. , I.R.A.M. – I.S.O. 9.000.

Asimismo deberá respetar y hacer respetar las reglas de instalación de productos de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para la Instalación Eléctrica en Inmuebles, emitido por la ASOCIACIÓN ELECTROTÉCNICA ARGENTINA.

Generalidades

Existen tres grados de electrificación en inmuebles, a saber:

Electrificación mínima : hasta 3000 V.A. 60 m2.

Electrificación media : hasta 6000 V.A. 150 m2.

Electrificación elevada: más de 6000 V.A. más de 150 m2.

Su determinación resultará de los pasos siguientes:

1. Se establecerá en función de los consumos previstos al calcular la demanda simultánea.
2. Con el valor calculado en el punto anterior se determinará el grado de electrificación según la tabla anterior, debiéndose

verificar que la superficie del inmueble no supere el límite indicado para dicho grado.

Sistemas de protecciones:

Cada inmueble deberá contar con las siguientes protecciones básicas, a saber:

a) Protección contra sobrecargas y cortocircuitos

Se utilizará como elemento de maniobras un componente cuya capacidad de ruptura a la tensión de servicio deberá ser igual o mayor a la corriente de cortocircuito en su punto de utilización.

Los interruptores automáticos cumplirán con las prescripciones de la norma IRAM 2169.

b) Protección contra contactos directos e indirectos:

Se utilizará para ello un interruptor diferencial de fuga (disyuntor diferencial).

Deberá estar diseñado para funcionar automáticamente cuando la corriente diferencial de fuga exceda un valor determinado de ajuste.

Los interruptores diferenciales cumplirán con la norma IRAM 2301.

En los locales para vivienda el reglamento impone:

- Una protección diferencial de alta sensibilidad ($I_n = 30mA$) sobre: los circuitos de toma corrientes, de iluminación, especiales y de conexión fija.
- Un conductor de protección en todos los circuitos deberá estar conectado al borne principal de tierra de la instalación.
- Para las instalaciones temporarias (ferias, obras, etc.), un dispositivo diferencial de 300 mA es obligatorio. Se consideran instalaciones eléctricas temporarias todas aquellas necesarias para trabajos en lugares de construcción, tanto de superficie como subterráneas.

c) Protección contra sobretensiones:

Se utilizarán componentes destinados a la protección de equipos que pueden estar sometidos a sobretensiones transitorias de origen atmosférico o industrial.

Eliminan las sobretensiones transmitidas por la red o subidas por la tierra. Durante este fallo, establecen un enlace entre la red y la tierra y permite así la circulación de la energía perturbadora.

Ejemplo: la utilización de un pararrayos electrónico del tipo PF15, protegido por un interruptor termomagnético automático del tipo C 60 – 20 amperes, colocado aguas arriba del circuito.

Este sistema de protección es aplicable principalmente cuando el inmueble tiene un grado de electrificación elevada, principalmente en grandes edificios, oficinas comerciales, institutos educacionales, etc. .

Régimen de neutro: en el marco de la ASOCIACIÓN ELECTROTÉCNICA ARGENTINA, el régimen de neutro recomendado es el sistema T.T.

Un dispositivo diferencial instalado en el comienzo de una instalación, provocará la apertura del circuito en el caso de un contacto directo.

Ante una falla de aislación en un equipo cualquiera, se corre el riesgo de efectuarse un contacto indirecto, en este caso actuará el dispositivo diferencial al tener el apoyo del sistema de puesta a tierra en la masa de la instalación.

Para que esto resulte efectivo, la toma a tierra se deberá ejecutar tratando de obtener el valor más bajo en Ohms (debajo de diez).

Una buena puesta a tierra se logrará utilizando dispersores (jabalinas) de longitud y sección adecuadas, de cobre electrolítico y toma cables de bronce. Se ubicarán preferentemente junto al Tablero General.

Conductor de protección: la puesta a tierra de las masas se realizará por medio de un conductor denominado de protección, de cobre electrolítico aislado en pvc y fabricado bajo normas IRAM 2183, 2270, 2261, 2262 y que recorrerá la instalación en toda su extensión, su sección no será menor de 2,5 mm².

Art. 252).- De los requisitos para su ejecución

Las instalaciones eléctricas de luz, fuerza motriz y calefacción que se ejecuten en los inmuebles para consumos superiores a 5 kw. Deberán solicitar el permiso de construcción correspondiente debiendo presentar: Planos de instalación eléctrica de luz, fuerza motriz y calefacción; planos de instalación de iluminación; planos de plantel interno para teléfonos; planos de instalaciones para televisión; planos de detalles de: acometida para su conexión a EPEC, y circuitos unifilares de tableros (Generales y Particulares de protección y maniobra); planilla de carga y planillas de cálculos de sección de conductores con indicación de su fórmula de caída de tensión; memoria descriptiva, cómputo y presupuesto actualizado.

La instalación en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deberá considerarse en su conjunto (individuales más servicios generales) para determinar si supera o no los 5 kw. Arriba indicados.

Para las visaciones e inspecciones correspondientes a instalaciones eléctricas de luz, fuerza motriz y calefacción, se aplicará lo que indique o determine la reglamentación municipal. En cuanto a lo no previsto por dicha reglamentación deberá adoptarse lo indicado por la “Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles”, de la Asociación Electrotécnica Argentina.

TITULO X

De las chimeneas

Art. 253).- De su obligatoriedad

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.

Art. 254).- De su clasificación y características

Las chimeneas, de acuerdo a la temperatura que deberán soportar, según el destino previsto se clasifican y deberán cumplir con las condiciones que a continuación se detallan:

- a) Chimeneas de baja temperatura: Son aquellas destinadas a calderas de calefacción por agua caliente o vapor a baja presión, chimenea a leña y otros destinos de baja temperatura. Tendrán una altura 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 cumbre.
- b) Chimeneas de temperatura media: Son aquellas destinadas a calderas de calefacción a vapor a alta presión y similares. 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) Chimeneas de alta temperatura; Son aquellas destinadas a hornos en general y similares. Tendrán una altura mínima de 7,50 m. más alto que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción, ubicada dentro de un radio de 15,00 m.

Art. 255).- De las condiciones constructivas

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 resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

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.

Cuando se utilicen materiales de ladrillos comunes o similares, asentados en mezcla de cementos y arena, el espesor de muros, además 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 de baja temperatura; 22,5 cm. para las de temperatura media y de dos muros de 22,5 cm. Cada uno separados por una cámara de aire de 5 cm. Para las de alta temperatura. Ninguna chimenea podrá construirse a menos de 0,15 m. del eje medianero.

Las chimeneas de metal, ejecutadas en exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y 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 a 20 cm. y 3 cm. Respectivamente cuando esté aislada.

TITULO XI

De la aislación sonora entre unidades de vivienda

Art. 256).- Principio general

Las diversas unidades de vivienda, pertenezcan o no a una misma propiedad, deberán respetar la aislación sonora mínima que en resguardo de la salud y tranquilidad se establece en este título.

Art. 257).- De los tipos

A los fines de la aplicación de este Título se consideran los siguientes tipos de aislación:

- a) Aislación por vía aérea: Es aquella que debe tener un divisorio (tabique o entrepiso) para la disminución del nivel sonoro que se provoca en un ambiente con respecto al sonido producido en el contiguo, el valor de esta disminución indica la efectividad del divisorio para aislación de sonidos.
- b) Aislación por vía sólida: Es aquella que debe tener un entrepiso para la disminución del nivel sonoro que se transmite al ambiente inferior por los impactos que recibe por su parte superior (pisadas, golpes, etc.). El nivel alcanzado en el ambiente inferior indica la efectividad del entrepiso para aislación de impactos.
- c) Piso flotante: Es la capa elástica (resiliente), interpuesta bajo el solado de un entrepiso con el objeto de atenuar en el ambiente inferior, los impactos producidos sobre dicho solado.

Art. 258).- De la aislación por vía aérea

Para asegurar la aislación mínima aceptable por vía aérea se deberán construir los tabiques o muros divisorios entre unidades de vivienda, según algunos de los siguientes sistemas constructivos mínimos que cumplen las condiciones de aislación suficiente de sonidos entre unidades de vivienda:

- a) Pared de ladrillos macizos (comunes o prensados) de 15 cm. De espesor revocado a la cal o en yeso por ambos parámetros.
- b) Doble tabique de ladrillos huecos asentados de canto y dejando entre ellos un espacio de aire de por los menos 7,5 cm. Revocados los parámetros exteriores por ambos lados, no debiendo colocarse ninguna conexión sólida (de ladrillos, varillas o zunchos) que una estos tabiques de canto entre sí.
- c) Tabique de hormigón armado macizo (2.400 kg/ m³) de 10 cm. De espesor, con ambas caras alisadas o revocadas.
- d) Tabique de bloques de hormigón hueco de 20 cm. De espesor revocados por ambos parámetros en cal o yeso.

Art. 259).- De las limitaciones

No se podrán fijar o colocar cañerías, conductos, artefactos o depósitos con descarga de agua o que produzcan cualquier tipo de ruidos o vibraciones, perceptible desde la otra unidad de vivienda.

Art. 260).- De las aberturas de acceso

Las puertas de acceso a unidades de vivienda deberán ser macizas y de contacto perfecto en los cuatro lados. Se exceptúan los accesos que tengan doble puerta común (tal como los pasillos de acceso, zaguanes y halls de entrada).

Art. 261).- De la aislación por vía sólida

Para asegurar la aislación mínima aceptable de impactos, golpes y vibraciones transmitidas por vía sólida directa o indirecta entre dichas unidades se deberán construir los entrepisos con las siguientes precauciones:

Sobre la losa del entrepiso se extenderá un elemento elástico (piso flotante integral) que garantice una aislación total entre la losa y la terminación superior, no permitiendo contactos sólidos de ningún tipo en toda su extensión ni en todo su perímetro hasta la altura del zócalo. Este elemento elástico será de lana de vidrio o lana mineral, vermiculita, polietileno o cualquier otro material resiliente equivalente. El espesor del piso flotante no será menor de 25 mm.

La losa del entrepiso deberá asegurar una aislación por vía aérea por lo menos igual a la exigida para muros y tabiques divisorios, o sea tratarse de una losa de hormigón armado de 0,10 m. de espesor, o equivalente desde el punto de vista acústico.

Art. 262).- De los sistemas constructivos alternativos

Cualquier otro sistema constructivo no especificado en los anteriores artículos, puede utilizarse, siempre que cumpla con la aislación establecida en la recomendación internacional I.S.O. R 140. Para comprobar que la cumple, el proyectista o constructor deberá presentar un certificado técnicamente idóneo de que su sistema constructivo se ajusta a dicha norma.

TITULO XII

De la conclusión de la obra

Art. 263).- De la limpieza de las obras construídas y linderos

Previo a la ocupación o al pedido de habilitación de una finca cuando corresponda se retirarán los andamios, escombros y residuos, después de lo cual es obligatoria la limpieza de los locales para permitir el uso natural de las fincas.

Simultáneamente con la conclusión y limpieza de una obra cuando los terrenos colindantes hayan sufrido caída de materiales, se deberá restablecer sus condiciones iniciales efectuándose la limpieza correspondiente No se extenderá el certificado de inspección final de obra, sin que haya cumplido esta obligación.

TITULO XIII

De la protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra

Art. 264).- De las protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a fincas linderas.

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a fincas linderas:

a) Deben colocarse protecciones a la vía pública, cuando la altura alcanzada por la fachada excede los 9 m. Estas serán permanentes y/o móviles.

1) Protección permanente:

Su ejecución constará de una bandeja inclinada respecto a la horizontal formando con ésta un ángulo de 30°, con una saliente mínima de 2 m. y una pantalla en el extremo de la misma, la que formará respecto a la vertical un ángulo de 45°, con una dimensión mínima de 2 m. La bandeja descripta, en caso de proyectarse sobre la calzada, no podrá cubrir más del 20% del ancho de ésta. Se colocará entre la planta baja y el 1º piso, no superando los 9 m. de altura medidos desde el nivel de la acera, y se extenderá en todos los frentes del predio. Esta protección permanente será ejecutada siguiendo los lineamientos constructivos adoptados para la valla. Cuando el borde de la pantalla se encuentre a una distancia menor de 0,50 m. del cordón del pavimento o lo rebase, deberá colocarse como mínimo a una altura de 4,50 m. medida desde la acera, esta bandeja podrá abrazar los árboles o instalaciones públicas, debiendo tomarse las precauciones para no dañarlos. Pueden colocarse puntales de apoyo en la acera.

2) Protección móvil

Por encima de la protección permanente se colocará una protección móvil cuando la altura de fachada excede los 18 m.

En caso de ser necesaria la pantalla móvil, ésta se irá elevando de acuerdo con el progreso de la obra, de manera que por encima de dicha pantalla nunca haya más de 12 m. ejecutados o en ejecución.

b) Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo de aplicación lo establecido para ellos, con excepción de lo referente a puntales de apoyo no autorizándose su instalación.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ordenar que parte o la totalidad de la bandeja que dé sobre un predio lindero sea de material translúcido, suficientemente resistente que asegure la protección de la caída de elementos.

Asimismo podrá autorizar al propietario el retiro de la bandeja cuando se hayan finalizado los trabajos sobre la medianera.

CAPITULO VII **DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES** **TITULO I**

De la conservación.

Art. 265).- De la obligación del propietario o poseedor relativo a la conservación de edificios.

Todo propietario o poseedor de un edificio está obligado a conservar cualquier parte del mismo 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 de 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.

Art. 266).- Del ajuste 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 Municipalidad podrá exigir 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, el Departamento Ejecutivo Municipal, 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.

Art. 267).- De la negativa del propietario o poseedor a conservar un edificio.

En caso de negativa del propietario o poseedor de un edificio de cumplimentar lo dispuesto en este Código, la Municipalidad podrá ordenar su realización a costo y cargo de aquél.

Art. 268).- De la conservación de instalaciones contra incendio.

- a) Todo propietario o poseedor, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en este Código para la extinción de incendios y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y/o quien lo haga en su representación.
- b) El propietario o poseedor, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se 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 de hasta 30 días, bajo pena de clausura.

TITULO II

De las obras de reforma y de ampliación.

Art. 269).- Generalidades

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

Todo uso o destino dado a un edificio, instalación o predio existente, 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 instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.

Art. 270).- De las edificaciones fuera de la línea municipal.

Las edificaciones erigidas fuera de la línea de edificación o municipal, en la zona que rebasen dichas líneas, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.

TITULO III

De la subdivisión de locales

Art. 271).- Un local no podrá ser subdividido en una o más partes, aisladas por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código.

Art. 272).- De las mamparas divisorias

En locales mercantiles se permitirá colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen de 2,00 m. medidos sobre el solado.

TITULO IV

De los edificios en estado de ruindad

Art. 273) Del estado de ruindad

La Municipalidad considerará un edificio o estructura en estado de ruindad si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando un muro está vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor, o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento.
- b) Cuando un muro tiene cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente.
- c) Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamiento, signos de aplastamiento o escurrimiento o hayan rebasado los límites de trabajo.

En todos los casos la Municipalidad podrá ordenar la clausura, apuntalamientos, reparaciones o demoliciones, según lo juzgue conveniente y proceder por cuenta y cargo del propietario o poseedor en caso de incumplimiento de éste o grave peligro inmediato.

Art. 274).- De los edificios afectados por ruinas linderas u otros peligros.

Cuando por causas de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios si corresponden como medida preventiva.

Cuando las raíces de un árbol afectan la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Municipalidad ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol debe efectuar a su costa los respectivos trabajos.

Art. 275).- De la duración de los apuntalamientos

Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia tiene carácter provisional o transitorio; los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los 30 días.

Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública se dará cuenta inmediata a la municipalidad.

CAPITULO VIII
DEL PARQUE INDUSTRIAL
TITULO I

Generalidades

Art. 276).- Del ámbito de aplicación.

El presente Capítulo será de aplicación para toda construcción industrial a realizarse en el área geográfica del Parque Industrial Piloto de San Francisco, siendo en lo no específicamente previsto en el presente Capítulo, de aplicación, las normas generales contenidas en el presente Código.

Art. 277).- De la visación previa del organismo técnico del Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A.

La aprobación y la obtención del certificado final de obra de todas las construcciones comprendidas en el artículo anterior quedan sujetas a la visación previa del organismo técnico del Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A. (P.I.P.)

La visación de referencia posee el carácter de condición inexcusable de carácter previo, para poder iniciar los trámites pertinentes ante la Municipalidad, pero de ninguna manera condicionará la decisión de ésta. En caso de existir diferentes interpretaciones sobre normas de edificación deberá resolverse mediante resolución fundada. En la visación previa a efectuar por el organismo técnico del Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A. se dejará constancia circunstanciada de las observaciones que tenga relación con el cumplimiento del presente Capítulo, debiendo abrirse juicio técnico y fundamentación sobre toda cuestión interpretativa y a su vez en lo relacionado al mejor funcionamiento de la planta fabril a contruirse y en especial en lo que respecta a su relación con las instaladas en su vecindad, debiendo primar sobre los aspectos individuales o particulares, el que corresponda al aspecto funcional, integral, colectivo y/o de conjunto del resto de las industrias.

Toda actividad y utilización de servicios a desarrollarse en el P.I.P. debe observar las normas de seguridad, salubridad, higiene y estética.

Art. 278).- De la ocupación del suelo

La superficie máxima de ocupación de cada lote será del 75% del total de la superficie del mismo.

La edificación frente a calles estará sujeta a los retiros que específicamente se indican en el plano adjunto. En el resto del perímetro, las construcciones, cualquiera sea su tipo, deberán retirarse respecto al eje divisorio de la propiedad, las siguientes distancias mínimas: 1) 2,00 m. para lotes de superficie inferior a 5.000 mts²; 2) 2,50 m. para lotes de superficie comprendida entre 5.000 y 10.000 mts²; 3) 3,50 mts. Para lotes de superficie mayor a 10.000 mts² en correspondencia con los retiros mínimos indicados no podrán existir aberturas que se ubiquen a una altura menor de 2,00 metros respecto al nivel del edificio.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar la colocación de aberturas a alturas inferiores pudiendo en tal caso aumentar los retiros mínimos obligatorios.

Cuando se adquiera más de un lote para la realización de un proyecto que constituya una unidad funcional, el lote resultante de la unión será considerado como parcela única a efectos de obtener el retiro mínimo

correspondiente. Las áreas correspondientes a retiros no podrán ser utilizadas por construcción alguna, ni tampoco para depósito de materiales y/o equipos.

Art. 279).- De la clasificación de las construcciones.

Las construcciones y/o mejoras a ejecutar se clasificarán según su destino en las siguientes categorías: A) Edificios o locales para talleres, depósitos o almacenamiento; B) Edificios o locales administrativos que comprenden todas aquellas construcciones que si bien dependen administrativamente de la industria, no están dedicadas a procesos de fabricación o almacenamiento; C) Espacios libres para estacionamiento. Toda industria con superficie total de lote superior a los 1.500 mts. 2, deberá contar con una superficie específicamente destinada a estacionamiento de vehículos, la cual no podrá ser inferior al 10% de la superficie edificada, correspondiente a la categoría A) del presente artículo; y D) Construcciones accesorias; son todas aquellas necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos, elevadores, torres, chimeneas, viviendas, etc. Su ubicación, formas y volúmenes son libres, siempre que se encuentren debidamente justificadas y respondan a un diseño acordado. La altura de las chimeneas, cualquiera sea su tipo, será como mínimo de una vez y media la altura del edificio propio y/o vecino más alto ubicado dentro de un radio igual a 1,5 H.

Cuando por ejecución de una nueva construcción en el mismo terreno o en el vecino, deje de cumplirse la relación indicada, la chimenea deberá ser elevada hasta una altura que cumpla con esa exigencia.

Art. 280).- De las alturas mínimas y máximas exigibles

La altura máxima de las construcciones de la Categoría B), que constituyen el frente de la fachada, será de tres plantas y no mayor de 12 mts. En los lotes de superficie superior a los 10.000 mts. 2, la altura y composición de las edificaciones de la Categoría B) será libre.

En todos los casos la altura de la edificación en el interior de los lotes no tendrá limitaciones. La altura mínima libre interior de cada una de las plantas, cualquiera sea su ubicación, será de 2,70 mts.

La altura de las construcciones correspondientes a la categoría A) en todos los casos será superior a 3,50 mts. El nivel de piso de toda construcción que se efectúe deberá elevarse como mínimo 0,30 m. sobre el nivel del eje del pavimento proyectado.

En ningún caso esta cota será inferior a 15 cms. Por arriba del nivel del terreno natural.

Art. 281).- De las áreas de depósito o almacenamiento

Los materiales o equipos deberán ubicarse preferentemente en locales cerrados. De colocarse al aire libre, la ubicación se hará en un área que deberá quedar separada con barrera de altura mínima de dos metros, dispuestas de tal forma que los materiales y/o equipos no sean visibles desde las propiedades adyacentes o desde el frente del lote. Estas áreas, salvo causas debidamente documentadas y justificadas, deberán ubicarse en el fondo de los lotes y bajo ninguna circunstancia ocuparán superficies pertenecientes a las áreas de retiro.

Art. 282).- De la superficie de los patios

La superficie de los patios mínima será de 16,00 mts.2, con lados mínimos, iguales o mayores a 4,00 mts., siempre y cuando la altura de los parámetros no supere la altura del basamento el lado mínimo del patio se incrementará a partir del nivel del piso en la relación de 0,50 mts. Por cada metro de altura que supere el tope indicado.

Art. 283).- De los sótanos

No se permitirá la construcción de sótanos en correspondencia con las veredas, ni con las superficies afectadas a los retiros perimetrales.

Art. 284).- De la línea de edificación

El retiro de la línea de edificación para las construcciones clasificadas en las categorías A) y B) es la indicada en el plano de “retiros de edificación”. La línea de edificación para las construcciones de la categoría D), será siempre mayor en 5 mts. A la que corresponda, sobre la zona en cuestión, a las construcciones de las categorías A) y B).

En lo posible deberá evitarse que estas construcciones se dispongan en correspondencia con la fachada principal y/o con el área ocupada por las construcciones administrativas.

Sobre la línea de edificación definida de acuerdo a la categoría de la construcción, no podrá avanzarse con salientes.

Art. 285).- De los cercos y veredas

Todo el perímetro de los lotes deberá ser materializado con un cerco a construir en un todo de acuerdo al gráfico correspondiente. El cerco deberá ser interrumpido en correspondencia con las puertas y portones de acceso que tendrán una superficie de vacíos mínima del 75%. Para la ejecución de portadas será condición previa la presentación del respectivo plano de proyecto, en el cual se hará indicación de materiales y colores.

En correspondencia con las esquinas, el cerco se dispondrá en ochava con una longitud igual a 5,00 mts.

La construcción del cerco común a dos lotes, será por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda, el gasto proporcional de la obra, con anterioridad a la construcción que vaya a ejecutar.

En el caso de que los lotes no se cercaren, el trabajo será realizado por el Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A., previa intimación otorgando un plazo máximo de 60 (sesenta) días para la ejecución.

Los gastos que se originen por la mencionada construcción serán con cargo a los propietarios de los lotes correspondientes.

Las veredas tendrán un ancho de 1,50 mts. Y serán ejecutadas con losetas de hormigón de color natural de 50 x 50 cms. Con bordes biselados. En correspondencia con el o los accesos, la vereda se ejecutará totalmente de hormigón, cubriendo la totalidad del ancho. Para la obtención del correspondiente certificado final municipal, será condición indispensable que se encuentre ejecutada la obra correspondiente a la totalidad del cerco perimetral y la correspondiente vereda.

Art. 286).- De las fachadas

Se exigirá la presentación de planos con indicación de los materiales a utilizar en la terminación de todos los parámetros exteriores de las construcciones con detalle de calidades y colores. No será de aplicación la exigencia indicada cuando el parámetro no sea visible desde la vía pública o desde propiedades vecinas.

Deberá procurarse la utilización de los materiales respetando sus valores y condiciones naturales evitándose el uso de materiales que avejentan rápidamente. La Municipalidad y/o el Parque Industrial Piloto San Francisco S.A. en el trámite previo a su juicio exclusivo podrán rechazar o solicitar modificaciones parciales a aquellos proyectos que se encuentren en desacuerdo con los lineamientos del presente o bien si se considera que atentan contra la estética y la armonía del conjunto del Parque. El tratamiento de las fachadas principales será de calidad superior al resto de los parámetros exteriores aunque éstos tendrán un aspecto que armonizará con el resto de las mencionadas fachadas. Todos los parámetros exteriores, independientemente de la realización de futuras ampliaciones deberán ofrecer calidad de obra terminada.

Art. 287).- De los cerramientos laterales.

Los cerramientos laterales hasta una altura mínima de 3 mts., deberán ser ejecutados con mampostería de ladrillos comunes de máquina, cerámicos o de hormigón, o bien con paneles prefabricados de 2,00 mts.² de superficie mínima cada uno. Los paneles tendrán valores de aislación térmica equivalente o superiores a los de una mampostería de ladrillos comunes de 30 cms. de espesor. Hasta la altura señalada queda prohibida la utilización exterior de cualquier tipo de chapa para recubrimiento.

Se prohíbe la utilización de madera para los cerramientos.

En lo posible deberá procurarse que las terminaciones respeten los valores naturales de los materiales utilizados.

Art. 288).- De las luces mínimas

Las estructuras pertenecientes a la nave principal de los edificios de la Categoría A) deberán tener una luz mínima de 8,00 mts.

Art. 289).- De las excavaciones

No se permitirá la realización de excavaciones en el interior de los lotes, con excepción de aquellas que se efectúen para la realización de construcciones. Estas excavaciones deberán quedar llenadas y niveladas.

Art. 290).- De los letreros

Los letreros en lo que respecta a su diseño y su ubicación deberán merecer especial atención y contar para su instalación con la correspondiente autorización del Parque Industrial Piloto San Francisco S.A. y la Municipalidad. Asimismo, se cumplirán con las siguientes exigencias:

- a) Los letreros a colocar serán únicamente de identificación de la industria propietaria del lote donde se dispongan los mismos y llevarán solamente la indicación del nombre de la industria, dirección, ramo y productos fabricados.
- b) Se permitirá en el interior de los lotes la colocación de un máximo de tres letreros los que irán dispuestos en correspondencia con la fachada de los

edificios, a excepción de uno que podrá ubicarse en correspondencia con la zona de acceso.

- c) No se permitirán letreros pintados directamente sobre las paredes.
- d) Las características de los letreros deberán armonizar con la estética del conjunto, tanto respecto a la edificación del lote donde se coloquen como también respecto a las construcciones de los lotes vecinos.
- e) Los letreros, con excepción del que se disponga en el acceso, no podrán ubicarse en los espacios verdes formados por los retiros perimetrales.
- f) Queda prohibido la colocación de carteles publicitarios de terceros.
- g) Todos los letreros que se dispongan fuera de los límites del lote, serán colocados únicamente por el Parque Industrial Piloto San Francisco S.A. y se encontrarán normalizados en cuanto a tamaño, disposición y ubicación según normas municipales en la materia.

Art. 291).- De la parquización.

La parquización de los espacios verdes constituidos por los retiros será obligatoria.

Art. 292).- De las viviendas.

Quedan prohibidas las construcciones de viviendas. Se excluye de esta disposición aquellas destinadas al personal encargado de la vigilancia y mantenimiento de las industrias.

Para este caso, se permitirá únicamente la construcción de un máximo de 120 mts.² por lote.

Las viviendas se considerarán como edificios de la categoría D) y deberán estar ubicadas en forma independiente a toda otra construcción. No podrán estar incorporadas a la edificación de carácter administrativo ni dispuestas en semisótanos.

Art. 293).- De los servicios sanitarios – Generalidades.

Los servicios sanitarios serán independientes para cada sexo, en cantidad proporcionada al número de empleados y obreros. El número se determinará teniendo en cuenta la relación: superficie cubierta/obrero o empleado, que fija este Código.

Las características constructivas como la ubicación de los servicios sanitarios responderán al logro de la mayor eficiencia higiénica de los mismos.

Los locales sanitarios ajustarán sus instalaciones a las siguientes condiciones:

- a) Las duchas y lavabos dispondrán de agua caliente y fría.
- b) Los retretes serán en todos los casos individuales.
- c) Se admiten únicamente como servicios sanitarios colectivos a los mingitorios, lavabos y duchas.
 - El ancho mínimo por unidad de servicio será de 0,60 mts.
- d) Los retretes dispondrán de puertas que aseguren el cierre del vano en no menos de $\frac{3}{4}$ de su altura.

Art. 294).- De la cantidad de servicios

La cantidad de servicios se determinará de acuerdo con la siguiente relación: de 1 a 10 personas; un retrete por sexo, un lavabo por sexo; de 11 a 20 personas; un retrete por sexo, dos lavabos por sexo y un orinal; cuando el número de personas exceda de 20 se aumentará un retrete por sexo por cada

20 personas o fracción de 20, un lavabo y un orinal por cada 10 personas o fracción de 10.

Art. 295).- De la instalación eléctrica

En los planos deberán quedar independizados los circuitos de fuerza de aquellos que alimentan la iluminación. Se hará indicación de cargas y del dimensionamiento de las secciones, así como del correspondiente cálculo de iluminación. Las masas deberán estar unidas a una toma de tierra o a un conjunto de tomas a tierras interconectadas y que tengan una resistencia apropiada, debiendo ubicarse en planos.

Art. 296).- Del certificado final

A la terminación de los trabajos proyectados, la Municipalidad extenderá un certificado final, que será constancia de la ejecución de las obras en un todo de acuerdo al respectivo proyecto. Como trámite previo a la extensión del Certificado final, la Municipalidad, extenderá una constancia donde se indicarán todas las observaciones que correspondan.

Cuando los trabajos de parquización no hayan podido ser finalizados, el solicitante deberá indicar tal situación, señalando la fecha de finalización de estos trabajos que contarán con un plazo máximo de un año.

Será condición previa indispensable para la obtención del Certificado Final, haber completado la construcción del cercado y las correspondientes veredas, en un todo de acuerdo con los respectivos planos tipo.

Art. 297).- De las construcciones provisorias

Con excepción de las construcciones destinadas a obrador, no se admitirá ningún otro tipo de construcciones provisorias.

Las construcciones para obrador deberán ser ejecutadas únicamente para ser utilizadas como depósito de materiales y herramientas que se emplearán en la obra y serán demolidas a la finalización de las mismas, siendo esta condición indispensable para la obtención del correspondiente Certificado Final.

En el caso de que una construcción se ejecute por etapas, únicamente se permitirá la permanencia de las construcciones provisorias cuando aquellas se sucedan sin interrupción alguna.

Preferentemente las construcciones para obrador serán ubicadas en el interior de los lotes, o sea retiradas de las líneas de frente y perimetrales.

En el caso de que las construcciones provisorias se destinen a fines distintos al específico se exigirá la inmediata demolición de las mismas.

El cercado de cada lote deberá ser realizado con carácter definitivo, o sea que no se admitirá la realización de cercos provisorios o precarios, idéntica exigencia se aplicará respecto a las portadas de acceso.

CAPITULO IX
DEL CENTRO CIVICO
TITULO I

Generalidades

Art. 298).- De las normas específicas de desarrollo urbanístico

En el Centro Cívico Comercial de la ciudad se aplicarán las normas específicas de este Capítulo, complementándose en lo que no estuviere

contrapuesto o regulado, con las demás disposiciones de este Código de Edificación.

Art. 299).- De la delimitación del Centro Cívico Comercial

El Centro Cívico Comercial de la ciudad será la zona comprendida interiormente por las siguientes arterias: Bv. 25 de Mayo, Pasaje Champagnat, Bv. 9 de Julio, Pasaje Lisandro de la Torre, Pasaje Florida y Av. Juan B. Justo.

Art. 300).- De la obligación de construir

En los lotes del Centro Cívico Comercial que tengan por destino la edificación de inmuebles, sus propietarios tendrán obligación de construir en los mismos, según el destino y de acuerdo a las características establecidas en el presente, debiendo finalizar las obras para el 31 de diciembre de 1989.

Art. 301).- De las sanciones por incumplimiento

El incumplimiento de lo establecido en el artículo anterior hará pasibles a los propietarios, de una multa mensual del uno por ciento del costo total actualizado del lote, tomándose para su determinación el valor inicial de la subasta original el que se irá actualizando hasta el mes inmediato no anterior al de la aplicación de la multa. Las mismas deberán abonarse del 1º al 10 de cada mes siendo su mora automática.

TITULO II

De las zonas y sus destinos

Art. 302).- De la división en zonas.

El Centro Cívico Comercial se dividirá en veintiuna zonas designadas con las letras: A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U, las que se ubicarán de acuerdo al plano que forma parte del presente y donde se determinan sus dimensiones.

Art. 303).- De los destinos:

Los destinos de cada una de las zonas serán los siguientes:

- 1).- Las zonas A,B,C,D, y E se destinarán únicamente a edificios residenciales y/o comerciales.
- 2).- Las zonas F,G,H y P se destinarán, en planta baja a locales comerciales y en las plantas altas a locales comerciales o residenciales.
- 3).- Las zonas Q y S se destinarán a edificios para la Administración Provincial, Nacional y/o Instituciones Bancarias.
- 4) La zona J será destinada a la ejecución de un Hotel, pudiendo su planta baja, subsuelo y primer piso destinarse a comercio.
- 5) Las zonas I, K y L serán destinadas a la construcción de plazoletas municipales.
- 6).- La zona M será destinada a ejecución de edificios para instituciones bancarias.
- 7).- La zona N será destinada para el edificio de ENTEL.
- 8).- La zona O será destinada en planta baja y subsuelo para el Banco de Provincia de Córdoba y en planta alta para unidades residenciales.
- 9).- La zona R tendrá como destino la construcción de un subsuelo para cocheras y acceso de vehículos a los edificios de la unidad O, hasta un nivel máximo de 1,20 m. sobre el nivel de cordones sobre calle Pellegrini. La superficie superior de este subsuelo se destinará a la construcción de una plazoleta municipal.

10).- Las zonas T y U se destinarán a playas de estacionamiento.

TITULO III

De los caracteres particulares de edificación

Art. 304).- De la subdivisión de las zonas

Las zonas se dividirán en lotes. Una vez aprobado el loteo, cada lote será indivisible y sólo podrá someterse a tal fin al régimen de propiedad horizontal.

Art. 305).- De la división de terrazas

Las terrazas podrán separarse en las medianeras de los lotes con elementos semitransparente de una altura no mayor de 1,80 m. En el basamento no estarán permitidas salientes de ninguna naturaleza.

Art. 306).- De las alturas de las edificaciones.

Las alturas de los edificios en cada una de las zonas serán las siguientes:

- 2) Zonas F, G, H y Q: Se edificarán en su totalidad con una altura obligatoria de 11,15 metros. Cuando todos los propietarios de una unidad lo soliciten la altura podrá llevarse uniformemente a 14,15 metros.
- 3) Zonas P y S: Se edificarán en su totalidad con una altura obligatoria de 14,15 metros.
- 4) Zona M: Se edificará en su totalidad con una altura obligatoria de 11,50 metros
- 5) Zona O: Se edificará en su totalidad con una altura mínima de 22,00 metros.

Art. 307).- De las cercas

Las cercas tendrán, según las zonas a que pertenezcan, la siguiente ubicación y características:

- 1) En las zonas A, B, C, D y E, salvo en los lotes con frente a Bv. 9 de Julio deberán edificarse a partir de la línea municipal y hacia adentro del lote. Deberán tener un espesor de 0,15 metro como mínimo y cada 3,57 metros como máximo una columna hacia el interior de 0,30 metro por 0,30 metro como mínimo. Tendrán 1,80 metro de altura y estarán revocadas con un salpicado grueso.
- 2) En las zonas F, G, H, P, Q y S, deberán edificarse a partir de los 3,57 metros de la línea municipal y hacia adentro del lote. Deberán tener un espesor de 0,15 metro como mínimo y cada 3,57 metros como máximo una columna hacia el interior de 0,30 metro por 0,45 metro como mínimo. Tendrán 3,50 metros de altura y estarán revocadas con un salpicado grueso.

Art. 308).- De las veredas en general

Las superficies de las veredas deberán ser cubiertas totalmente con mosaicos. Se deberán utilizar baldosas de 0,25 metro por 0,25 metro, calcáreas de bordes biselados de color natural, con uniones o juntas a tope, divididas en módulos de acuerdo a la determinación que haga la Municipalidad, separadas por juntas de dilatación de 0,03 metro rellenas de mastic con arena.

Art. 309).- De las veredas en particular

Además de las características establecidas en el artículo anterior, las veredas en las zonas descriptas a continuación, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Las zonas F, G y H en la franja municipal de 5 m. de ancho, sobre calle Córdoba, deberá ser parquizada por los propietarios frentistas de acuerdo a planos que aprobará la Municipalidad permitiendo únicamente la construcción de accesos en correspondencia con garajes e ingresos a las distintas propiedades, los que serán ejecutados con el mismo material y características que las veredas.
- 2) Las zonas H y P en la franja municipal de 5 m. de ancho sobre Bv. 25 de Mayo, deberá ser parquizada por los propietarios frentistas de acuerdo a planos que aprobará la Municipalidad, permitiendo únicamente la construcción de accesos en correspondencia con garajes e ingresos en las mismas condiciones que las indicadas en el inciso anterior.
- 3) Las zonas P, S y Q en la franja municipal de 5 m. de ancho sobre calle Pellegrini, deberá ser parquizada por los propietarios frentistas en las condiciones y con las características establecidas en los incisos anteriores.
- 4) Las veredas cubiertas por recovas serán construídas en módulos de 3,54 m. por 3,57 m. delimitadas con juntas de dilatación longitudinales y transversales coincidentes con los centros de columna de 0,03 m. rellenas de mastic asfáltico con arena.
- 5) En la vereda de la zona J se permitirá la construcción de un estacionamiento de vehículos a 45º y un cobertizo para descenso y ascenso de pasajeros. El Departamento Ejecutivo Municipal regulará las medidas y características a fin de que no se entorpezca el libre tránsito de peatones por la acera.

Art. 310).- De las fachadas en general

Todas las zonas edificables deberán tener construídas fachadas sobre los cuatro frentes, cumpliendo las disposiciones en general dispuestas por este Código y en particular las establecidas por este Capítulo.

Art. 311).- De las fachadas en particular

Además de las condiciones en general requeridas para las fachadas, según las zonas deberán respetar las siguientes especificaciones:

- 1) En las zonas H y G se construirá en todo el perímetro de la unidad un pórtico con columnas (recova) con una distancia entre ejes de 3,57 m., con excepción de las columnas esquineras de la unidad cuya separación respecto a la próxima será de 3,57 m. menos la mitad del ancho de la columna de sección cuadrada y aristas de 0,30 m. por 0,30 m. sobre la línea municipal.

Estas columnas tendrán una altura de 4,75 m.

Entre columnas, con una altura libre de 4 m. se dispondrá una viga de 0,32 m. de altura y ancho igual al de la columna.

Sobre las columnas mencionadas se dispondrá un dintel de 0,56 metro de altura.

Las columnas, vigas y el dintel irán revestidas con el mismo material, grano lavado, tamaño Nº 3, color sepia (grano de Iggam) o similar. El cielo raso del pórtico se hará de salpicret de color marfil.

Se llegará a los 11,15 m. con un dintel de 0,56 m. de altura.

Este dintel será revestido con el mismo material que las columnas, vigas y dinteles.

Sobre los 11,15 m. se permitirán barandas o elementos de protección transparentes, manteniendo una línea uniforme en su terminación.

- 2) En la zona F se construirá en todo su perímetro un pórtico con columnas (recova) con una distancia entre ejes de 3,57 m. con excepción de las columnas esquineras de la unidad cuya separación respecto a la próxima será de 3,57 m. menos la mitad del ancho de la columna, de sección cuadrada y aristas de 0,35 m. por 0,35 m., sobre la línea municipal.

Estas columnas tendrán una altura de 4,75 m. Entre columnas con una altura libre de 4 m. se dispondrá una viga de 0,35 m. de altura y ancho igual al de las columnas.

Sobre las columnas mencionadas se dispondrá de un dintel de 0,56 m. de altura.

El dintel de 0,56 m. de altura, el dintel de 0,35 m. y el tramo de columna comprendido entre los 4 m. y los 4,75 m. se revestirán con grano lavado tamaño Nº 3, color sepia (grano de Iggam).

Las columnas hasta el nivel inferior de la viga se revestirán con mármol color blanco.

El cielo raso del pórtico se hará con salpicret de color marfil.

Se llegará a los 11,15 m. con un dintel de 0,56 m. de altura. Este dintel será revestido con el mismo material que las vigas y el, dintel inferior.

Sobre los 11,15 m. se permitirán barandas o elementos de protección transparentes, manteniendo una línea uniforme en su terminación.

En la zona f) se construirá en todo su perímetro un pórtico con columnas (recova) con una distancia entre ejes de 3,57 m. con excepción de la columnas esquineras de la unidad cuya separación respecto a la próxima será de 3,57 m. menos la mitad del ancho de la columna, de sección cuadrada y aristas de 0,35 m. por 0,35 m. sobre la línea municipal.

Estas columnas tendrán una altura de 4,75 m. Entre columnas con una altura libre de 4 m. se dispondrá una viga de 0,35 m. de altura y ancho igual a de las columnas.

Sobre las columnas mencionadas se dispondrá de un dintel de 0,56 m. de altura.

El dintel de 0,56 m. de altura, el dintel de 0,35 m. y el tramo de columna comprendido entre los 4 m. y 4,75 m. se revestirán con grano lavado tamaño Nº 3, color sepia (grano de iggam)

Las columnas hasta el nivel inferior de la viga se revestirán con mármol color blanco.

El cielorraso del pórtico se hará con salpicret de color marfil.

Se llegará a los 11,15 m. con un dintel del 0,56 m. de altura. Este dintel será revestido con el mismo material que las vigas y el dintel inferior.

Sobre los 11,15 m. se permitirán barandas o elementos de protección transparentes, manteniendo una línea uniforme en su terminación.

- 3) En las Zonas P y S, se construirá en todo su perímetro, salvo en sus costados adyacentes, un pórtico con columnas (recova) con una distancia entre ejes de 3,57 m., con excepción de las columnas esquineras, cuya distancia a las próximas será de 3,57 m. menos la mitad del ancho de las columnas. Las mismas serán de sección cuadrada de 0,30 m. por 0,30 m. e irán dispuestas sobre la línea municipal. La altura de las columnas será de 5 m. y llevarán un

revestimiento de mármol blanco que terminará con un rehundido de 0,04 m. de altura y 0,04 m. de profundidad.

El cielorraso del pórtico se ejecutará con un encacetonado.

- 4) En la zona Q se construirá en todo su perímetro una recova de 3,57 m. desde la línea municipal con columnas con una separación entre ejes de 3,57 m. con excepción de las columnas esquineras, cuya separación respecto a la próxima será de 3,57 m. menos la mitad del ancho de la columna. Estas columnas serán de sección cuadrada y aristas de 0,30 m. por 0,30 m. y tendrán una altura de 4,75 m.

Entre columnas, con una altura libre de 4 m. se dispondrá una viga de 0,32 m. de altura y ancho igual al de las columnas.

Sobre las columnas mencionadas se dispondrá un dintel de 0,56 m. de altura.

Las columnas, vigas y el dintel serán de hormigón visto. El cielorraso del pórtico se hará de salpicret de color blanco. Se llegará a los 11,15 m. con un dintel de 0,56 m. de altura. Este dintel será revestido con el mismo material que las columnas, vigas y dinteles.

Sobre los 11,15 m. se permitirán barandas o elementos de protección transparentes, manteniendo una línea uniforme en su terminación.

TITULO IV

De la edificación en torre

Art. 312).- Generalidades

Las prescripciones de este título determinan un tipo especial de construcción compuesta de basamento y una o más torres que en conjunto pueden alcanzar alturas máximas superiores a las establecidas para cada una de las zonas en este Capítulo.

Las disposiciones generales contenidas en este Código para los edificios en torre son aplicables subsidiariamente y en lo que no se encuentren contrapuestas a las prescripciones de este Título, pero las normas específicas del mismo sólo serán de aplicación en cada una de las zonas referidas y no podrán extenderse fuera de ellas.

Art. 313).- De los destinos de las torres

Las torres permitidas en este Título se destinarán a los usos previstos para cada zona en particular.

Art. 314).- De las características generales

Las fachadas de las torres serán de paramentos verticales y se apartarán de los ejes divisorios del predio y de la línea municipal a una distancia no menor de 3,57 metros, formando espacios abiertos que vinculen el fondo y la vía pública sin solución de continuidad.

Cuando a partir de los 12 metros sea necesaria la ocupación del espacio aéreo para el uso de ascensores, cajas de escaleras y otros servicios podrá utilizarse un metro más, avanzando sobre la distancia de retiro prevista en el párrafo anterior.

Cuando haya más de una torre en un mismo predio deberán respetarse las separaciones que se establecen más adelante.

Art. 315).- De las alturas máximas de los basamentos.

Los basamentos según las zonas tendrán las siguientes alturas máximas que se tomarán a partir del nivel de vereda:

- 1) Para las zonas A, B, C, D y E, 11,15 metros.
- 2) Para las zonas F, G, H, P, Q y S, 11,15 o 14,15 según los casos.

Art. 316).- De la obligatoriedad de construcción de los basamentos

En las zonas A, B, C, D, y E, la construcción del basamento será optativa.
En las zonas F, G, H, P, Q y S el basamento será obligatorio.

Art. 317).- De las alturas máximas de las torres

Las alturas máximas de los edificios en torre se medirán desde el nivel de vereda, tengan o no basamento.

Las alturas máximas de los edificios en torre serán, según la zona de que se trate, las siguientes:

- 1) Para las zonas A, B, C, D y E se tomará como altura máxima diez veces el menor retiro de los ejes medianeros y la línea municipal más siete metros.
- 2) Para las zonas F, H, P, Q y S se tomará como altura máxima diez veces el menor retiro de los ejes medianeros y la línea municipal más siete metros.
- 3) Para la zona G se tomará como altura máxima siete veces el menor retiro de los ejes medianeros y la línea municipal más siete metros.

Art. 318).- De la cantidad de torres en un predio

En el espacio edificable en torre de cada predio se podrán construir una o más torres, debiendo todas ellas respetar los retiros de ejes medianeros y la línea municipal y además lo dispuesto para las distancias mínimas entre ellas si fueran dos o más.

Art. 319).- De la separación mínima entre torres

Cuando se ocupe el espacio edificable en torre con dos o más cuerpos, la separación mínima entre ellas no podrá ser menor a la quinta parte de la altura de la torre más baja.

Art. 320).- De la mancomunidad de los espacios aéreos

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio en torre o alcanzar el retiro mínimo exigido, el propietario de un predio podrá establecer servidumbre real con los predios colindantes mediante escritura pública, con inscripción en el Registro General de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aún en el caso de ser éstos de un mismo dueño y mientras subsista el edificio en torre servido.

La mancomunidad de espacios aéreos deberá establecerse por sobre la altura prevista para el basamento del predio sirviente, en toda su longitud y sin limitación de altura y se utilizará como espacio abierto propio del edificio en torre servido.

El propietario del previo sirviente, si resolviera edificar en torre, deberá medir el retiro mínimo a partir del límite de la servidumbre.

Art. 321).- De las fachadas de las torres

Las fachadas de las torres tendrán un adecuado tratamiento arquitectónico que armonice con el conjunto y los materiales utilizados serán de la misma calidad para todas ellas.

Art. 322).- De las entrantes de fachada

Podrán existir entrantes en las fachadas en toda la altura del edificio, desde la cota del predio o desde la del basamento, con una abertura mínima de tres metros y una profundidad que guardará con aquella la siguiente proporción:

- 1) Entre tres y cuatro metros de abertura la profundidad será una vez y media aquella.
- 2) Más de cuatro metros y hasta siete metros de abertura, la profundidad será dos veces aquella.
- 3) Más de siete metros de abertura, la profundidad será tres veces aquélla.

Art. 323).- De las salientes de fachada

Serán permitidos balcones de hasta 1,50 m. en la fachada hacia la línea municipal.

En el resto de las fachadas los mismos estarán permitidos con una saliente máxima equivalente a la quinta parte del retiro del lindero.

CAPITULO X
DE LOS CARTELES PUBLICITARIOS
TITULO I

De los carteles adosados a fachada o proyectados
(SUSTITUIDO POR ORDENANZA N° 4495)

Art. 324).- GENERALIDADES:

La publicidad que se efectúa en el Dominio Público Municipal o susceptibles de ser percibidos desde éste, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Observarán las reglas de la moral y las buenas costumbres.
- b) No deberán tener cambios bruscos e iluminación que molesten la visión, a fin de no perjudicar el tránsito de vehículos o peatones.
- c) No obstruirán la visión de señales de tránsito o de interés general, y no reducirán la intensidad de la iluminación correspondiente del alumbrado público.
- d) Serán de materiales preferentemente incombustibles o refractarios.
- e) Deberán salvaguardar la seguridad pública por su construcción o colocación.
- f) No deberán reducir la iluminación y/o ventilación mínima de los locales exigidos por las normas de edificación o afectar las condiciones generales de habitabilidad.

Art. 325).- DE LA UBICACIÓN DE LOS ANUNCIOS:

No podrán colocarse los anuncios publicitarios de que se trata la presente en:

- a) Los monumentos y estatuas existentes en plazas y plazoletas y todo lo clavado y lo plantado en las mismas: Juegos, fuentes, elementos ornamentales, etc.
- b) En edificios de valor histórico o cultural y en los inmuebles del estado nacional provincial y/o municipal.
- c) Los elementos y/o estructuras existentes en el dominio público, tales como: tableros, cajas, artefactos de alumbrado público, columnas, artefactos y protección de semáforos, señales de tránsito y viales, columnas y placas nomencladoras urbanas, superficie de pavimento y cordones, etc., con autorización del Honorable Concejo Deliberante.

- d) Los cruces a nivel de calles públicas con vías férreas y en las calles que acceden a dichos cruces hasta 65 m. medidos a partir del eje de vías.
- e) Los cementerios, incluídos los muros circundantes.
- f) Si son iluminados o luminosos en un radio de hasta 5 m. de las unidades de semáforos.
- g) Las iglesias o edificios semejantes, destinados al culto.
- h) Los muros medianeros de los edificios, salvo que los anuncios contengan recursos de diseños que tiendan a preservar y valorizar el lugar.
- i) En Bv. 25 de Mayo, desde Av. Buenos Aires hasta calle Mariano Moreno, o en el perímetro del Centro Cívico Comercial, Dr. “Francisco Ravetti”, cuando tengan soportes en la vía pública.

El Municipio podrá disponer de elementos o estructuras para su colocación por cuenta propia o en forma concesionada de anuncios publicitarios.

Art. 326).- ANUNCIOS PROHIBIDOS

Quedan prohibidos los siguientes anuncios:

- a) Los suspendidos o colgados en la vía pública, con excepción de las banderas de remate y pasacalles autorizados.
- b) La propaganda mural pintada o la colocación de afiches directamente sobre muros de edificios o tapias.
- c) La colocación de pizarras en la vía pública, autorizando única y exclusivamente en la forma prevista en el art. 328), Inciso e).

Art. 327).- DE LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PREVIA:

Las actividades publicitarias que se realicen mediante anuncios, requerirá en todos los casos, previa a su colocación, autorización y aprobación de la Municipalidad.

Los permisos que se otorguen en todos los casos tendrán carácter precarios, pudiendo disponer su caducidad cuando no se ajusten a las condiciones que se consideraron para su autorización, o no se hallare en buen estado de conservación.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, solicitará la presentación de planos, con la firma de un profesional cuando los anuncios por su peso, volumen o características, lo haga aconsejable.

Art. 328).- REQUISITOS DE LOS ANUNCIOS:

a) Tipo Frontal: el que no rebase en más de 0,20 m. el plano de edificación en el que estuviese colocado.

1) Saliente de fachada: máximo hasta 0,20 m.

2) Altura respecto del nivel de vereda mínimo 2,20 m.

b) Tipo saliente: el que rebase en más de 0,20 m. el plano de edificación en el que estuviese colocado:

1) Saliente de la Línea Municipal: máximo 1 m. del cordón pavimento, si se proyecta sobre la acera.

En caso de proyectarse sobre la calzada, no podrá avanzar más de 2,50 m., a partir del cordón de pavimento cuando se trata de calles comunes y de 3,50 m. para avenidas, bulevares y rutas, siempre medidos a partir del cordón de pavimento.

2) Altura respecto al nivel de vereda: mínimo 2,70 m. sobre el nivel de vereda o 4,50 m. sobre el nivel del borde superior del cordón de pavimento si se proyecta

sobre la calzada.

- 3) Distancia a ejes medianeros: mínimo 2 m.
- c) En techos de edificios: los anuncios publicitarios fijados sobre techos de edificios deberán tratarse integralmente en forma, dimensiones y demás características con la edificación sobre la que apoya y su entorno.
- 1) Altura de la parte superior del anuncio y su soporte: máximo 7 m. respecto al plano de coronamiento del techo en que se fija.
- 2) Separación de los ejes medianeros: mínimo 1 m.
- d) Pasacalles: la publicidad y/o propaganda realizada a través de pasacalles, deberán contar con autorización previa de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Esta indicará el plazo de vigencia de los mismos, vencido el cual el solicitante automáticamente procederá a su retiro.
- 1) Elementos de soporte: queda prohibido su colocación en las columnas del alumbrado público y en el arbolado urbano.
- 2) Altura respecto al nivel de calzada: se ubicarán como mínimo a 4,50 m. del nivel del borde superior del cordón de pavimento.
- e) Pizarras: sólo se permitirá la colocación de pizarras, cuando éstas sean indicadoras de la actividad que desarrolla el local.
- 1) Ubicación: las mismas se ubicarán adosadas a la pared o paralelas al cordón de pavimento en línea de árboles, en cuyo caso tendrá un ancho máximo de 1 m. Deberán emplazarse siempre fuera de la línea de ochavas.
- f) Con soportes en la vía pública: podrán ubicarse anuncios son soportes verticales en la vía pública, excepto en las áreas señaladas en el art. 325) Inciso i) y siempre que reúnan las siguientes características:
- 1) Ubicación: estarán ubicados en el frente del local anunciante, admitiéndose una sola columna por fachada. Los soportes deberán colocarse en correspondencia con la línea de árboles, dejando libre el sector de ochava.
- 2) Características del soporte y base: los apoyos no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de los peatones. Las bases serán ejecutadas de forma tal que no se produzcan resaltos con el nivel de la vereda.
- 3) Altura del anuncio: Respecto al nivel de la vereda: mínimo 2,70 m. sobre el cordón de pavimento. Si se proyecta sobre la calzada mínimo 4,50 m. sobre el nivel del borde superior del cordón.
- En todos los casos deberán ubicarse a una distancia mayor de 2 m. respecto del eje medianero.
- 4) Saliente máxima: si se proyecta sobre la calzada no podrá avanzar más de 2,50 m., a partir del cordón de pavimento cuando se trata de calles comunes y de 3,50 m. para avenidas, bulevares y rutas, siempre medidos a partir del cordón de pavimento.
- g) En vallas provisorias y andamios: no rebasarán los planos verticales de las vallas ni la altura de los andamios.
- h) En vehículos del servicios público: sólo podrán colocarse en vehículos destinados a la prestación de servicios públicos en los casos que las regulaciones de los mismos lo permitan, cumplimentando las condiciones que ésta establezca sobre el particular.
- i) Por medio de los globos cautivos:
- 1) No podrán armarse desde las aceras o calzadas.
- 2) La distancia entre emplazamientos de globos, no podrá ser inferior a 200 m. radiales, contados a partir del punto de arranque de los mismos.
- 3) Deberán contar con la autorización de la Fuerza Aérea Argentina.

j) En kioscos y similares en vía pública: en kioscos y refugios para usuarios de transporte colectivo ubicados en la vía pública los anuncios no podrán sobresalir de los perfiles laterales y techo.

k) Carteleras y pantallas:

1) Las carteleras publicitarias estarán destinadas exclusivamente a la fijación de anuncios comerciales por cuenta de la empresa propietaria y deberán reunir las siguientes características:

a) Sólo podrán instalarse frontalmente.

b) En tapia de terrenos baldíos, previa autorización de sus propietarios.

c) En vallas provisorias de obras en construcción.

d) Poseerán en todos los casos marcos.

2) La colocación y/o explotación de pantallas publicitarias, serán concedidas por el Departamento Ejecutivo, previa licitación pública.

Las mismas sólo podrán instalarse respetando las siguientes características:

a) En aceras que cuenten con un ancho igual o mayor de 3,50 m.

b) En sitios que no entorpezcan la circulación peatonal o vehicular.

c) La localización, formato, dimensión y demás características serán previamente aprobados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

3) La instalación de cestos de residuos con pantallas publicitarias, deberán reunir las siguientes condiciones:

a) En sitios del dominio público, siempre que no interfieran la circulación peatonal o vehicular.

b) Su localización, formato, dimensiones y demás características, serán aprobados previamente por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Art. 329).- LETREROS LUMINOSOS:

Se considera letrero luminoso aquél que emite luz propia, que todas sus leyendas, símbolos, etc., están formados por elementos luminosos (tubo de gas de neón o similares, lámparas, etc.)

En las calles indicadas a continuación: Bv. 25 de Mayo, desde Av. Urquiza hasta Av. Garibaldi; Bv. 9 de Julio desde Av. Caseros hasta Av. Yrigoyen; Iturraspe, desde Av. Buenos Aires hasta calle Moreno; Av. Buenos Aires, entre Bv. 25 de Mayo y Calle Belgrano; San Luis, España, Colón, Mitre, Alberdi, Pueyrredón y Moreno, entre Bv. 25 de Mayo e Iturraspe; Pje. Champagnat, entre Iturraspe y 9 de Julio; Carlos Pellegrini, entre Bv. 9 de Julio y Bv. 25 de Mayo; Av. Libertador (N), entre Bv. 25 de Mayo y J. L. de Cabrera; Av. Libertador (S), desde Bv. 9 de Julio hasta calle Salta; Córdoba, desde Bv. 9 de Julio hasta Bv. 25 de Mayo; Av. Juan B. Justo, desde Av. 25 de Mayo hasta calle Dante Alighieri; Av. Caseros, desde Bv. 25 de Mayo hasta Bv. 9 de Julio, no se permitirá la colocación de anuncios que no sean luminosos.

Art. 330).- DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

Ante la violación de lo dispuesto en la presente, serán sancionados los responsables, exigiéndoseles el retiro o eliminación del anuncio, con más la aplicación de la multa que corresponda, desde 50 (cincuenta) a 1.000 (mil) U.M. (Unidades de Multa), siendo equivalente cada Unidad de Multa (U.M.) a \$ 1.- (Pesos Uno).-

En caso de reincidencia, las multas se duplicarán.

Art. 331).- Será requisito para los contribuyentes de Comercio e Industria que soliciten la baja de su actividad, desmontar previamente la parte publicitaria de los carteles montados, cualquiera/s sea/n su/s característica/s.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 332).- Para las presentaciones y solicitudes de autorización de carteles ya instalados y no autorizados, sus responsables deberán registrarse en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en un plazo de 60 (sesenta) días a partir de la promulgación de la presente.

Art. 333).- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, deberá además de fiscalizar y controlar el cumplimiento de la presente Ordenanza, implementar un relevamiento en toda la ciudad para verificar todas las instalaciones de carteles y/o ocupación de espacios públicos existentes.

Art. 324).- Generalidades

Los carteles de publicidad adosados a fachada o proyectados deberán cumplir los siguientes requisitos generales:

- a) No deberán tener cambios bruscos de iluminación que molesten la visión.
- b) No obstruirán la visión de señales de tránsito o de interés público.
- c) Serán de materiales preferentemente incombustibles o refractarios.
- d) No podrán asentarse o tener soportes en la vía pública

Art. 325).- Los letreros adosados a fachadas no deberán afectar la iluminación ni la ventilación del edificio ni la seguridad de sus ocupantes.

Art. 326).- De los letreros proyectados fuera de la línea municipal

Los letreros proyectados fuera de la línea municipal deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán encontrarse a una altura mínima de 2,70 m. sobre el nivel de vereda o a 4,50 m. sobre el nivel del borde superior del cordón si se proyectan sobre la calzada.
- b) Distarán de 2 m. del eje medianero.
- c) No podrán afectar el arbolado público.

Art. 327).- De la autorización municipal previa.

En todos los casos se requerirá, previamente a su colocación, autorización a la Municipalidad, pudiendo ésta exigir la documentación pertinente que asegure que el letrero no compromete la seguridad pública y cumple las condiciones establecidas en este Título.

TITULO II

De los carteles pintados o pegados

Art. 328).- De la ubicación de los carteles

No podrán realizarse o pegarse carteles, afiches, obleas o similares sobre:

- a) Los elementos y/o estructuras existentes en el dominio público, tales como: tableros, cajas artefactos de alumbrado público, columnas, artefactos y protecciones de semáforos, señales de tránsito y viales, columnas y placas nomencladoras urbanas, superficie de pavimentos y cordones, etc.

- b) Los monumentos existentes en plazas y plazoletas y todo lo clavado y plantado en las mismas: juegos, fuentes, elementos ornamentales, etc.
- c) Los ejemplares del arbolado urbano.
- d) Los inmuebles del estado nacional, provincial y/o municipal.

Art. 329).- De los casos que requieren autorización municipal

Toda vez que se realice publicidad y/o propaganda a través de carteles de los denominados pasacalles o mediante elementos de sistemas semifijos o colgantes para lo cual deba contarse como soporte estructural con columnas, postes, árboles, etc., ubicados en el dominio público se deberá contar con la autorización previa del Departamento Ejecutivo Municipal, la que será extendida en todos los casos por escrito.

Dicha autorización deberá prever un plazo de vigencia, vencido el cual el solicitante automáticamente se compromete al retiro de lo permitido.

Art. 330).- Del mantenimiento de la higiene y estética

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá proceder a la limpieza y blanqueo de construcciones edilicias, cercos y vallados, tapias, tapiales y similares con la conformidad del propietario del mismo, con o sin cargo a éste, que afecten la higiene y estética ciudadana, debiendo hacerlo por resolución fundada.

Art. 331).- De las sanciones por incumplimiento

Ante la violación a lo dispuesto en el presente título, el Departamento Ejecutivo Municipal, podrá sancionar a los responsables exigiéndoles el retiro o eliminación de la publicidad o propaganda con más la aplicación de una multa de hasta tres salarios mínimos vigentes al momento de la sanción.

Art. 332).- REGISTRESE, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Francisco, a los veintiséis días del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve.

DECRETO N° 806-3067/90

VISTO: La Ordenanza N° 3252, Código de Edificación; y:

CONSIDERANDO:

- Que la misma debe ser reglamentada;
- Que dicha reglamentación permitirá establecer pautas claras para su aplicación;
- Por ello, el Intendente Municipal, en uso de sus facultades:

DECRETA

CAPITULO I

DE LAS TRAMITACIONES EN GENERAL

TITULO I

GENERALIDADES

Art. 1).- Toda solicitud de permiso de edificación será caratulada con el plano respectivo, donde se especificará la clase de obra o trabajos que se pretenden realizar.

La documentación será firmada por el propietario y profesionales que correspondan, con arreglo a las disposiciones del Código de Edificación y leyes pertinentes.

Art. 2).- La documentación a presentarse para las distintas tramitaciones no deberá contener más señales, leyendas o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que la del propietario, profesionales y/o empresas constructoras o constructores que intervienen en la solicitud.

No podrán agregarse documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la misma y/o que no estén específicamente requeridos por el Código de Edificación y/o el presente Decreto Reglamentario.

Art. 3).- 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 juntamente con el juego reglamentario finalizado el trámite pertinente.

Art. 4).- Del Expediente del permiso de edificación.

2.1.5. El Expediente completo para gestionar el otorgamiento del permiso de edificación constará de:

- a) Formulario con la solicitud de Permiso de Edificación.
- b) Planilla de liquidación de las contribuciones que incide sobre las Obras Privadas, debidamente intervenido por tesorería.
- c) Constancia de cumplimiento del art. 126) del Decreto Ley Nº 1332.
- d) Copia del Plano General de Obra, en cuatro (4) ejemplares.
- e) Constancia de Visación previa.

Art. 5).- Del plano de Obra:

2.1.5.1. Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

- a) Croquis de ubicación: (en la carátula) Detallará la situación del predio dentro de la manzana, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y según medición 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 del predio, dimensiones del predio y ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignarán las medidas de ochava si las hubiera, la de espesores de muros y salientes, línea municipal, línea de edificación y cordón de vereda.
- c) Plantas restantes: (piso alto, entrepiso 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.
- d) Planta de techos y azoteas: En escala de 1:100 donde consten: vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques y conductos y alturas de parapetos.
- e) Cortes: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas. En números de dos como mínimo, uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas. Deberán ser ejecutadas de modo que resulten explicativos; escala 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.
- f) Fachadas: Las visibles desde la vía pública. Dibujadas en geometral. Escala 1:50 o 1:100 optativo para el projectista. Los edificios en torre presentarán todas sus fachadas.
- g) Demoliciones: Se indicará lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.

- h) Superficies edificadas: Se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, etc. Excluyendo aleros y cornisas, consignando por separado las superficies de galerías, balcones cubiertos, balcones y voladizos sobre la L.M.
- i) Planillas de las medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación.

TIPO	DIMENSIONES	AREA
	Alto ancho	"I" "V"

(“I” superficie iluminac.)

(“V” superficie ventilac.)

j) Plantas a escala 1:100 y planillas de cálculo de las estructuras resistentes. A los efectos de la visación no se exigirá este requisito, debiendo cumplimentarse para la aprobación definitiva de la documentación.

k) Plantas a escala 1:100 y planillas de circuitos de las instalaciones mecánicas y/o eléctricas.

Art. 6).- De las tramitaciones para modificaciones o ampliaciones de obra:

Los requisitos en cuanto a la presentación de planillas y planos, son los determinados por los arts. 4) y 5).

Art. 7).- De los Certificados de Obra:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos extenderá certificados de obra en los siguientes casos:

a) Obra no concluída o paralizada:

A pedido del propietario o Director Técnico o Constructor, se inspeccionará la obra y se otorgará una constancia de la fecha de la inspección y del estado de los trabajos siempre que los mismos estén de acuerdo a la documentación aprobada y no contradigan las disposiciones del Código de Edificación o especiales, archivándose el expediente, de donde el interesado podrá pedir se lo vuelva el Departamento de Obras Privadas cuando se continúen los trabajos y previo pago de los sellados de actuación que correspondan.

b) Obra concluída parcialmente:

Se presentará un juego de cuatro (4) planos, en la planta a escala 1:100, se indicarán las superficies de la obra terminada con los muros lavados con los colores reglamentarios que deben ser los mismos de la documentación aprobada, quedando la parte no terminada de la obra, con los muros sin lavar y con la leyenda “en construcción” o “a construir” según corresponda. En este caso se inspeccionará la obra y si está de acuerdo a la documentación aprobada se otorgará “Certificado de Obra concluída parcialmente”.

c) Obra en condiciones de habitabilidad, con plazo de terminación.

Faltando sólo detalles para su terminación que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio. Unicamente el propietario podrá solicitar el Certificado de Final de Obra, especificando el plazo para su terminación, inspeccionada la obra y encontrándose de acuerdo a la documentación aprobada y en condiciones de ser declarada habitable, se otorgará el Certificado de Obra concluída con plazo de terminación. El Departamento, al vencimiento del plazo realizará una inspección de oficio, archivándose las actuaciones si la obra se encuentra totalmente terminada y sin modificaciones.

d) Obra concluida

Se extenderá “Certificado de Inspección Final de Obra”, cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a la documentación aprobada. Se entregarán a pedido del propietario, Director Técnico o Constructor. El Departamento de Obras Privadas podrá otorgar la certificación final de obra, sin previa solicitud del interesado,

cuando mediante inspección de oficio constatare que la obra ha sido concluída, de acuerdo a documentación aprobada. La solicitud de certificado de obra se presentará en formulario municipal y será acompañado por:

d.1 Denuncia de ejecución de mejoras de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

d.2 Declaración Jurada Municipal.

d.3 Plano aprobado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de Córdoba y/o el Colegio Profesional que correspondiera.

La solicitud se presentará en Formulario Municipal y en el caso de que durante el curso de la obra se hubieran introducido modificaciones, correcciones, etc., según se establece en el art. 6), se presentará “Plano conforme a obra” con todas las exigencias, copias, etc., de acuerdo a lo dispuesto por el art. 5).

Art. 8).- De la documentación para relevamientos:

La documentación exigida para los expedientes de relevamiento de obras existentes, será la dispuesta por el art. 4) incisos a), b), c), d) y e) y Art. 5) Incisos a), b), c), d), e), f) g) h) i); en planta escala 1:100, deberán indicarse bocas de luz, tomas, llaves, ubicación de los tableros, medidores y toda otra indicación especial que expresamente se disponga. A los efectos del presente artículo se considerará:

a) Edificios conforme al Código de Edificación y Normas Complementarias o sustitutivas:

a.1. El Departamento de Obras Privadas sólo aprobará o visará los planos si la obra cumple con todas las disposiciones vigentes a la fecha de construcción.

b) Edificios no conformes al Código y Normas Complementarias o sustitutivas:

b.1. El Departamento de Obras Privadas no aprobará o visará las obras en infracción, cualquiera sea su antigüedad, cuando aquéllas por su naturaleza y magnitud, afecten al dominio público, al derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de intereses generales o a la seguridad y salubridad de la comunidad. Sólo se procederá a certificarlas. “OBRA REGISTRADA”, la documentación a presentar será la exigida para los relevamientos en general. El Departamento de Obras Privadas hará las comunicaciones pertinentes a los efectos del registro catastral de las mejoras y otorgará, a pedido del interesado, el correspondiente certificado para la conexión de luz domiciliaria. No se otorgará planos aprobados o visados, certificación final de obra, ni se dará “funcionalidad” a las subdivisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional Nº 13512).

b.2. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos queda facultada para aprobar, conforme reglamentación y resolución fundada, todos aquellos relevamientos en que la infracción por su naturaleza y magnitud, no se encuadra dentro de lo previsto por el inciso b.1.

b.3. La aprobación o registro de los planos de relevamiento, no libera a los responsables, de la penalidad que pudiera corresponderle por violación al Código de Edificación y/o normas complementarias, pudiendo la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, cuando a su juicio lo considere necesario, exigir el cumplimiento parcial o total de las disposiciones vigentes a la época de construcción del edificio.

Art. 9).- Del Expediente para cambio de nombre:

1. El Expediente original con la inspección final de obra deberá contener la siguiente documentación:

a. Dos copias del plano general, una de ellas con sellado que fija la Ordenanza Impositiva vigente.

b. Número de copias para el propietario.

c. El plano visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura y/o Colegio Profesional que correspondiera.

2. El Expediente original sin Inspección Final, deberá contener:

a. Dos copias del plano general.

b. Plano visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura y/o Colegio Profesional que correspondiera.

Art. 10).- De las Obras Funerarias.

Se presentarán todos los requisitos exigidos por el art. 4).

Art. 11).- De los planos de instalación mecánica, eléctrica y fuerza motriz

Estos planos y planillas cumplirán con la reglamentación especial que expresamente se dicte y de acuerdo a lo previsto en el art. 252) de la Ordenanza Nº 3252.

Art. 12).- De las inexactitudes en la documentación exigida

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectare que los documentos están incompletos, presentaran inexactitudes o equívocos o incorrecciones en la liquidación y/o pago de sellados o derechos, se considerará suspendido el permiso si el mismo ya fue otorgado.

Se citará al o a los responsables a efectos de presentar descargo y cumplimentar de inmediato con las exigencias legales faltantes. Este trámite no eximirá al o a los responsables de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderle.

Art. 13).- De los 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.

Art. 14).- Del tamaño y plegado de los planos, carátula, colores y leyendas:

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. x 29 cm. Para encartar 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 múltiples de a y de b.

b. Carátula

La constituye el formato a x b = 18,5 x 29,7 cm. y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Contendrá: datos catastrales, nombre del propietario, ubicación de la obra, superficie, croquis de ubicación, firmas y domicilios del propietario y de los profesionales intervenientes que correspondan al tipo de trabajo con arreglo a disposiciones de este Código y Leyes pertinentes, indicación de trabajo, escalas de los gráficos, observaciones, espacios para certificación catastral, aprobación, sellados.

c. Colores:

Serán firmes, nítidos y francos.

La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de leer o 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 deben 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 $a \times b = 18,5 \times 29,7$ cm. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras, de modo que quede siempre al frente de la “carátula” de la lámina.

Art. 15).- De los plazos de aprobación de la documentación:

a. Visación previa.

Si la obra no presenta complejidad, la visación previa se realizará en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles. En los casos de planes masivos de vivienda, edificios en propiedad horizontal y en general todos aquellos edificios que puedan caracterizarse como de cierta complejidad, la visación previa se realizará dentro de un plazo máximo de diez (10) días hábiles de su presentación.

b. Aprobación de la documentación:

Si la obra no presenta complejidad, la aprobación se realizará en un plazo de cinco (5) días hábiles. En los casos de planes masivos de vivienda, edificios en propiedad horizontal y en general todos aquellos edificios que puedan caracterizarse como de cierta complejidad, la aprobación de la documentación se realizará dentro de un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde su presentación.

c. En ningún caso el Departamento de Obras Privadas retendrá documentación incorrectamente presentada.

Art. 16).- Del pago de impuestos:

El interesado liquidará los sellados y derechos de edificación, abonándolos, previo a la presentación para la aprobación a registración, con arreglo a las disposiciones de la Ordenanza Impositiva vigente al momento de la presentación de la documentación ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Esta no dará curso ni receptará documentación donde estén mal liquidados y abonados los sellados y/o derechos. Cuando no se hubiere abonado correctamente los sellados y/o derechos y la obra se hubiere comenzado como trabajos no autorizados; éstos se realizarán y se registrará el cobro por vía judicial, sin perjuicio de las penalidades que correspondan aplicar de acuerdo a lo prescripto en el Código de Edificación y/o reglamentaciones especiales.

TITULO II

DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

Art. 17).- Generalidades

La categoría de profesionales y empresas, sus alcances, facultades, obligaciones, responsabilidades y demás cuestiones que hacen a su encuadramiento, serán determinadas por los correspondientes Colegios y/o Consejos Profesionales.

Art. 18).- Del cambio y/o retiro de profesionales y empresas:

a. Cambio

El propietario puede cambiar de Director, Conductor y Empresa.

Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, aceptará al reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado.

La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último, originado por su actuación en la obra que éste abandona, será dejado sin efecto.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, ordene.

b. Retiro:

La Municipalidad reconoce a los profesionales y empresas, el derecho a retirar su firma de los documentos aprobados, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder directamente por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

Una vez concedido el retiro se notificará por cédula al propietario, quien deberá proponer un reemplazante.

Los trabajos serán paralizados hasta que no sea aceptado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos el reemplazante propuesto.

TITULO III

DE LOS INSPECTORES DE OBRA

Art. 19).- Capacidad:

Los inspectores de obra deberán tener el conocimiento necesario de las disposiciones del Código de Edificación y normas complementarias que hagan o comprendan su materia específica.

Art. 20).- Del acceso de los inspectores a las fincas:

Los profesionales, empresas, capataces, propietarios e inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones 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 las inspecciones y aplicar las penalidades que correspondan.

Art. 21).- De las horas hábiles para inspección de obras:

Los inspectores deberán hacer su visita dentro del horario de labor de la obra.

Art. 22).- De la documentación en obra:

En la obra deberá mantenerse en buen estado a disposición del inspector los planos aprobados y en general toda documentación necesaria para el fácil control de la obra.

Art. 23).- Del uso de la fuerza pública:

Los inspectores están facultados a hacer uso de la fuerza pública cuando se les impida el cumplimiento específico de sus funciones, previo acuerdo o autorización del Departamento de Obras Privadas.

TITULO IV

DE LAS PENALIDADES

Art . 24).- Generalidades

Cuando no se especifiquen una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en el Código de Edificación, se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

1. Apercibimiento.
2. Multa: Las mismas serán variables, desde 10 litros de nafta común hasta 100 litros de nafta común, según la naturaleza o gravedad de la falta.
3. Suspensión en el uso de la firma ante la Municipalidad por términos variables comprendidos entre tres (3) meses y cinco (5) años.

Las sanciones mencionadas en los ítems 1. y 3, sólo se aplicarán a los profesionales y empresas matriculadas. Las suspensiones en el uso de la firma sólo podrán aplicarse por Decreto del Intendente Municipal.

Art. 25).- Del apercimiento

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 el Código de Edificación, pero sin el permiso correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción un sola vez por obra e infracción. Si la infracción no se corrigiese se aplicará la multa.

Art. 26).- De las multas:

Se aplicará una multa por:

- a. Efectuar en obras autorizadas, trabajos de contravención.
- b. Iniciar, 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.
- f. No cumplir con las disposiciones del Código de Edificación y normas complementarias.

Art. 27).- De las suspensiones:

- a. Por cada cinco apercibimiento 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 actúe del modo establecido en el Código de Edificación; 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 persona haya acumulado suspensiones que alcancen a sumar diez años: diez años.

Art. 28).- Del pago de las multas a profesionales y empresas:

Las multas deberán ser pagadas dentro de los diez (10) días hábiles de la notificación.

Art. 29).- De la suspensión de 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, que intervengan o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

Art. 30).- Del registro de penalidades:

El Departamento de Obras Privadas 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 suspendidas en el uso de la firma; asimismo notificará al Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura y/o al Colegio Profesional que corresponda.

Art. 31).- De las reclamaciones – Trámite:

Los particulares podrán recurrir ante la Comisión del Código de Edificación, exponiendo sus derechos dentro de los diez (10) días de notificación de dichas resoluciones.

La Comisión del Código de Edificación deberá dictaminar dentro de los siete (7) días de elevado el reclamo.

CAPITULO II

DE LAS TRAMITACIONES EN PARTICULAR

TITULO I

DE LOS CERTIFICADOS

Art. 32).- De los Certificados de cordón de acera:

A pedido del interesado la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, otorgará certificado de cordón de acera que permitirá determinar con precisión la ubicación del mismo, a fin de la ubicación correcta de la línea de ochava.

Art. 33).- De los Certificados de Línea Municipal.

A solicitud del propietario o poseedor de un inmueble, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, otorgará Certificado de Línea Municipal determinatorio de la misma.

TITULO II

DE LAS CERCAS Y VEREDAS

Art. 34).- De la construcción

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá intimar a propietarios y poseedores de inmuebles que carezcan de cercas y/o veredas, a fin de que en un plazo máximo de noventa (90) días, procedan a su construcción.

Art. 35).- De la reparación:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá intimar a propietarios y poseedores de inmueble que tengan veredas y/o cercas deterioradas, para que en el plazo de treinta (30) días procedan a su reparación.

Art. 36).- De las prorrrogas

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por causas especiales, podrá prorrogar los plazos previstos en los artículos anteriores.

Art. 37).- De la ejecución municipal:

Vencidos los plazos establecidos en los arts. 34) y 35), o sus prorrrogas si las hubiere, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá realizar los trabajos a cargo del propietario y/o poseedor moroso, sin perjuicio de la aplicación de otras penalidades.

Art. 38).- De las sanciones

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá, en caso de morosidad en la construcción y/o reparación de cercas y veredas, aplicar multas de hasta el 100% de la contribución anual que corresponda al inmueble en cuestión.

TITULO III

DE LA ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOCALES

Art. 39).- Tabla indicativa de iluminación, ventilación y altura de locales

A los efectos aclaratorios e ilustrativos la tabla consignada a continuación indica las condiciones de iluminación, ventilación y altura de los locales según su destino:

TABLA DE ILUMINACION Y ALTURA DE LOCALES				
DESIGNAC	UBICACIÓN DEL VANO			Altura (mínima) del local

TITULO IV

DE LOS CASOS DE PELIGRO DE DERRUMBE Y OTROS

Art. 40).- Del procedimiento:

En caso de peligro de derrumbe o caída de árboles, la Secretaría de Obras Servicios Publicos, podrá ordenar la demolición de un edificio, estructura o parte de ellos, que

amenace desplomarse, como así la poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer sobre una estructura, edificio o vía pública.

Se notificará al propietario de los trabajos que deban realizarse y el plazo para su ejecución.

Art. 41).- De la pericia por opción:

Si el propietario no estuviera de acuerdo con la resolución, podrá exigir una nueva inspección y nombrar por su cuenta y cargo, perito controlador. El dictamen de esta inspección deberá producirse dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la realización de la misma. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, resolverá en definitiva, vencido el plazo.

Art. 42).- De la actuación de oficio:

En caso de inminente peligro de ruina de un edificio, estructura o parte de ellos, o árbol que amenace caer y cuando no haya tiempo para cumplir con los trámites señalados en este Título, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá mandar a desalojar y/o clausurar el edificio o estructura haciendo los apuntalamientos necesarios pudiendo llegar a la demolición inmediata.

En todos los casos se labrará acta que firmarán dos o más testigos ocasionales. Toda acción que importe gastos se realizará con cargo al propietario.

Art. 43).- De las instalaciones en mal estado:

Se considerará instalación en mal estado aquella que en uso o funcionamiento ponga en peligro la seguridad o la salud de las personas.

En estos casos, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá ordenar la clausura, reacondicionamiento y/o demolición de dichas instalaciones, no obstante la aplicación de otras sanciones.

TITULO V

DEL PARQUE INDUSTRIAL

Art. 44).- De la documentación exigible para la aprobación de proyectos:

Sin perjuicio de que se exijan otros planos generales y de detalle que el Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A. considere necesarios será indispensable la presentación de los siguientes planos para tramitar la aprobación de un proyecto:

- a) Planimetría de conjunto, debidamente acotado (Esc. 1:200) con ubicación de las construcciones, individualizadas de acuerdo a la clasificación indicada en el art. 279) del Código de Edificación, accesos, circulaciones vehiculares, estacionamiento, cercado, vereda, forestación y toda otra mejora que se proyecte construir.
- b) Plano de planta y cortes de las construcciones (Esc. 1:100), escaleras. En el mismo se insertarán las planillas de aberturas con indicación de superficies totales, de iluminación y ventilación.
- c) Planos de estructuras de fundación y de elevación (Esc. 1:100) con detalles en Esc. 1:2, incorporando planillas de cálculo.

Las estructuras deberán ser calculadas para una presión de viento mínima o equivalente a una velocidad de 120 km/h.

- d) Plano de fachada de todos los parámetros visibles desde la calle o desde las propiedades vecinas (Esc. 1:100), con indicación de materiales de terminación, diferenciados por texturas con su correspondiente indicación de calidades y colores.
- e) Planos de instalación eléctrica (Esc. 1:100) con diferenciación de circuitos.
- f) Planos de plantas de las instalaciones sanitarias (Esc. 1:100)
- g) Plano de portada de acceso (Esc. 1:50) con indicación de materiales y colores con sus correspondientes detalles.

h) Plano de forestación debidamente acotado (Esc. 1:200) cuando corresponda la forestación de los retiros, el mismo deberá ser ejecutado en un todo de acuerdo al plano tipo. La forestación interna será presentada con indicación de especies y distancias entre plantas.

Art. 45).- De los planos especiales:

En casos debidamente fundados la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá exigir planos especiales sobre determinadas instalaciones, además de los requeridos en el art. anterior.

TITULO VI

INSTALACION DE LETREROS Y/O PIZARRAS EN LA VIA PUBLICA

Art 46).- TRAMITE

Para la instalación o colocación de pizarras o letreros en la vía pública, el interesado deberá presentar la solicitud indicando las características técnicas del letrero, detallándose materiales, resistencia, ubicación y todo otro dato que haga a su estabilidad y diseño.

Art. 47).- PROTOCOLICESE, comuníquese, dése al Registro Municipal, tome conocimiento la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (Departamento de Obras Privadas) y el Honorable Concejo Deliberante, cumplimentado archívese.

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

SAN FRANCISCO, 28 DE AGOSTO DE 1990

Secretario de Obras y Servicios Públicos: Ing. Rodolfo P. Brizio – Intendente Municipal: Jorge Luis Bucco.