

ORDENANZA Nro. 263

Art.1) Apruébase el Reglamento de Edificación de la ciudad de Marcos Juárez, conforme el texto que acompaña la presente Ordenanza como parte integrante de la misma.-

Art.2) Derógase toda disposición que se oponga a dicho Reglamento.-

Art.3) Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

FIRMADO:

Henry B. Dellarossa - Intendente Municipal
Oswaldo E. Loetscher - Secretario de Gobierno y B. Social
Ing. Rubén T.Torrente- Secretario de Obras y Servicios Públicos
Cont. José A. Lerda - Secretario de Hacienda

Sancionada por Resolución N° 01732 de fecha 30 de noviembre de 1982 del señor Subsecretario de Asuntos Municipales de la Provincia de Córdoba.-

Promulgada por Decreto N° 343 de fecha 31 de diciembre de 1982.-

INDICE DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION

1. GENERALIDADES.
 - 1.1. Del Título y Alcance.
 - 1.2. Actualización y publicación del reglamento.
 - 1.3. De las definiciones.
 - 1.4. Responsabilidades.
2. DE LA ADMINISTRACION.
 - 2.1. De las tramitaciones.
 - 2.2. De la conexión definitiva de la luz.
 - 2.3. De los Inspectores de Obra.
 - 2.4. Obras en contravención.
 - 2.5. De las penalidades.
 - 2.6. De los procedimientos.
 - 2.7. De las inscripciones.
3. DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS.
 - 3.1. Clasificación de los edificios según su destino y capacidad.
 - 3.2. Capacidad de edificios.
4. SUPERFICIE EDIFICABLE.
 - 4.1. Máxima y mínima superficie edificable.
 - 4.2. Altura de las fachadas.
5. DE LAS LINEAS.
 - 5.1. De la línea municipal y línea de edificación.
 - 5.2. De las ochavas.
 - 5.3. De las cercas y veredas.
 - 5.4. De las aceras.
 - 5.5. Arbolado.
6. DE LAS FACHADAS.
 - 6.1. Arquitectura de las fachadas.
 - 6.2. Limitaciones de las salientes de fachadas.
 - 6.3. Toldos.
7. DE LOS PATIOS.

- 7.1. Clasificación de los patios.
- 8. DE LOS LOCALES.
 - 8.1. Generalidades.
 - 8.2. De la iluminación, ventilación y altura de los locales.
 - 8.3. Ventilación mecánica.
- 9. DE LOS MEDIOS DE EVACUACION.
 - 9.1. Medios de evacuación.
 - 9.2. Ancho de puertas de salida.
 - 9.3. Escaleras exigidas de salida de carácter público.
- 10. SERVICIOS SANITARIOS.
 - 10.1. Sanitarios.
 - 10.2. Desagües pluviales.
 - 10.3. De la provisión de agua para alimentación.
 - 10.4. De los desagües cloacales.
- 11. DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.
 - 11.1. Locales para medidores.
- 12. DE LOS GUARDACOCHE Y GARAGES.
 - 12.1. Guardacoches.
 - 12.2. Garages.
- 13. USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA DURANTE LA CONSTRUCCION VALLAS, CERCAS, ETC. OBRADOR SOBRE VEREDA.
 - 13.1. Obligación de colocar valla provisoria.
- 14. DE LA PREVENCION CONTRA INCENDIOS.
 - 14.1. Prevenciones generales.
 - 14.2. Prevenciones especiales.
 - 14.3. De los objetivos.
 - 14.4. De las protecciones.
 - 14.5. De las protecciones.
 - 14.6. De las protecciones.
 - 14.7. De las protecciones.
 - 14.8. De las instalaciones.
 - 14.9. De las prohibiciones.
 - 14.10. De los requisitos a cumplir en los depósitos de inflamables.
 - 14.11. De los medios de escape.
 - 14.12. De las exigencias para la instalación de aparatos extintores.
 - 14.13. Conservación de las instalaciones contra incendios.
 - 14.14. Almacenamiento de productos considerados de peligrosidad.
- 15. DE LA URBANIZACION.
 - 15.1. Generalidades.
 - 15.2. Exigencias.
 - 15.3. Definiciones.
 - 15.4. De las tramitaciones.
 - 15.5. De la solicitud de aprobación de planos.
 - 15.6. De plano general de trabajo realizado.
 - 15.7. Control municipal.
 - 15.8. De los profesionales actuantes.
 - 15.9. De las observaciones de índole técnica.
- 16. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES.
 - 16.1. De la obligación de conservación.
 - 16.2. Obras de reforma y de ampliación.
 - 16.3. Subdivisión de locales.
- 17. DE LOS ENSAYOS DE SUELO Y RESISTENCIA DEL TERRENO PARA FUNDACIONES.

17.1. Recomendaciones.

17.2. Del cálculo de estructuras y visación de planos.

18. DE LAS CHIMENEAS.

18.1. Exigencias.

18.2. De los compactadores.

18.3. De los incineradores.

19. DE LA PROVISION PARA EL SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA A LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES EN GENERAL.

19.1. Provisión de energía eléctrica adicional a través de grupos electrógenos a servicios hospitalarios.

19.2. Provisión de energía eléctrica adicional por intermedio de generadores propios en lugares de espectáculos públicos, deportivos, terminales de producción y fábricas de importancia.

19.3. Provisión de energía eléctrica adicional a establecimientos fabriles y/o depósito de productos alimenticios o almacenamiento de los mismos en cámaras frigoríficas, a través de generadores eléctricos propios.

19.4. Provisión de energía eléctrica adicional a través de generadores propios a edificios de más de siete pisos.

19.5. Exigencias.

19.6. Exigencias.

20. DE LAS PLATAFORMAS DE ENVASADO DE GARRAFAS Y PLANTAS DE ALMACENAJE.

20.1. Ubicación.

20.2. Distancia de planta de almacenaje y plataforma de envasado de garrafas a edificios o instalaciones.

20.3. Exigencias.

20.4. Exigencias.

REGLAMENTO DE EDIFICACION DE LA CIUDAD DE MARCOS JUAREZ

ORDENANZA N° 263/82

TEXTO ORDENADO CON LAS MODIFICACIONES EFECTUADAS POR ORDENANZAS N° 511/86 - 575/87 - 692/89 - 820/91 - 1024/93 - 1069/94 - 1258/96 - 1287/97 - 1490/00 - 1609/02 - 1800/04 - 1814/05 - 1868/05 - 1952/07 - 2016/07 - 2132/09 - 2340/13 - 3055/2022.

1. GENERALIDADES

1.1. DEL TITULO Y ALCANCE

1.1.1. TITULO. Esta Ordenanza será conocida y citada como el REGLAMENTO DE EDIFICACION.-

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

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

1.1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL. Todos los documentos que se relacionan con el presente Reglamento, serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción en idioma nacional.-

Esta obligación no comprende a las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.-

Asimismo, es obligatorio el uso del SISTEMA METRICO DECIMAL para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza (Ley N° 52 y 845).-

1.2. ACTUALIZACION Y PUBLICACION DEL REGLAMENTO.

1.2.1. ACTUALIZACION DEL REGLAMENTO. A los efectos de actualizar este Reglamento, una vez cada año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos elevará a la Comisión del Reglamento de Edificación, los problemas planteados y las posibles soluciones a los mismos.-

La Comisión podrá solicitar y utilizar el servicio de particulares y con el consentimiento de la autoridad interesada de aquellos funcionarios, empleados, equipos de informaciones de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal que considere útil para la realización de sus tareas.-

Esta Comisión asesorará cada vez que le sea requerido sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación e interpretación de este Reglamento.-

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

1.2.2. COMISION DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION

1.2.2.1. CONSTITUCION DE LA COMISION. La comisión del Reglamento de Edificación estará constituida por:

a) El Secretario de Obras y Servicios Públicos Municipal o el Asesor Municipal, o en su defecto, por un Funcionario Municipal que actuará como Presidente de la Comisión.-

b) Dos (2) Arquitectos que actuarán en representación de los Profesionales de la Arquitectura de la ciudad con habilitación municipal anual y asociados al Centro de Ingenieros y Arquitectos de Marcos Juárez; uno de ellos designado por dicho Centro y el otro por el Intendente Municipal.-

c) Dos (2) Ingenieros Civiles o en Construcciones, que actuarán en representación de los Profesionales de la Ingeniería de la ciudad, con habilitación municipal anual y asociados al Centro de Ingenieros y Arquitectos de Marcos Juárez; uno de ellos designado por dicho centro y el otro por el Intendente Municipal.-

d) Un representante de los propietarios de la ciudad, designado por el Intendente Municipal.-

e) Un (1) Abogado que designen en común acuerdo el Colegio de Abogados de la ciudad con el Intendente Municipal, que actuará como Asesor Legal.-

Todos los integrantes de la comisión deberán residir o tener estudios técnicos establecidos en forma permanente dentro del Radio Municipal, a excepción del señalado en el apartado a) del presente artículo.-

1.2.2.2. ALCANCES DE LA COMISION DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION.

Los miembros de la Comisión del Reglamento de Edificación, tienen carácter de Delegados de cada una de las agrupaciones que representan, de manera que su renuncia, renovación o propuesta de nuevos Delegados será elevada al Departamento Ejecutivo Municipal por los respectivos agrupamientos. La Comisión tendrá funciones de asesoramiento de los órganos de la autoridad competente, no siendo delegable a la Comisión, la aprobación, redacción y promulgación de los respectivos dispositivos legales que hagan a la actualización, modificación o creación de artículos de este Reglamento.-

1.2.2.3. ATRIBUCIONES DE LA COMISION DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION. Son atribuciones de la comisión:

- Interpretar, cuando existan dudas, las disposiciones contenidas en el Reglamento de Edificación.-
- Estudiar y proponer la actualización, reemplazo y corrección del texto, según la experiencia administrativa y profesional.-
- Dictaminar, cada vez que le sea requerido por la Intendencia Municipal, sobre cualquier asuntos relacionado con la aplicación del Reglamento de Edificación.-
- Establecer en la oportunidad de la inspección final, grado de contravención producido respecto del R.E. en obras ya ejecutadas, a los efectos de la aplicación de 2.1.2.9.8.

1.2.2.4. FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION. La Comisión se dará su propio reglamento de trabajo, dentro de los siguientes lineamientos:

- a) El quórum, será con cinco (5) de sus miembros y las decisiones de orden común, se adoptarán por simple mayoría. Para los casos de actualización de las disposiciones del Reglamento y la creación de nuevas sanciones, se requerirá un mínimo de cinco (5) votos favorables.-
- b) La comisión llevará constancias escritas de sus actuaciones en un cuaderno de actas donde se indicará el voto de cada miembro con respecto a cada cuestión, así como sus abstenciones y ausencias; llevará además registros y archivos de sus estudios y de toda clase de acción oficial.-

1.2.2.5. DURACION MIEMBROS COMISION DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION. Los miembros de la Comisión durarán cuatro (4) años en el ejercicio de sus funciones, exceptuando el Secretario de Obras y Servicios Públicos; se renovarán por mitades cada dos (2) años y podrán ser reelegidos por una vez en el período inmediato o sin límite de veces en períodos alternados.-

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1. CONDICIONES. Las palabras y expresiones consignadas en este Reglamento, tendrán a los fines del mismo, los significados que aquí se den, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.-
- b) Las palabras de género masculino incluyen femenino y neutro.-
- c) El número singular incluye el plural.-

1.3.2. DEFINICIONES. USOS O ACTIVIDADES - CONCEPTO GENERAL. La actividad desplegada sobre una parcela, construida o no, utilizando toda su superficie o parte de ella, define con carácter exclusivo o mixto el uso de la misma. Las definiciones y los ejemplos tienen el propósito de circunscribir CONCEPTUALMENTE, en cada caso un grupo de actividades. Las que no se mencionen específicamente deben ser asimiladas a algunas de ellas de conformidad con los propósitos que persigue el ordenamiento del uso del suelo urbano (Ordenanzas N° 106 y 107/79).-

USO DEL SUELO: Defínese el uso del suelo por el destino o actividad que se asignará al predio, parcela o edificio. Esta determinado por las características de las instalaciones, edificaciones, estructuras y/o funciones que se desarrollarán en los mismos.-

CLASES DE USO:

a) **RESIDENCIAL:** Predio, parcela o edificio o parte de cualquiera de ellos destinado al alojamiento permanente ó temporario de familias o personas.-

Se distinguen dos clases: Vivienda TEMPORARIA o vivienda PERMANENTE.-

a-1) VIVIENDA TEMPORARIA: Pertenecen a esta clase, las casas de fin de semana, las casas quinta, los hoteles, moteles y hoteles por hora, como así también aquellas que sean asimilables a las mismas.-

a-2) VIVIENDA PERMANENTE: Lugar de residencia habitual del hogar familia.-

Se distinguen dos categorías:

a-2.1.) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: que comprende los espacios des-tinados a viviendas de tipo unifamiliar

a-2.2.) RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: destinado o utilizado para la implantación de grupos de viviendas colectivas.-

b) **COMERCIAL:** Parcela, edificio, recinto o parte de cualquiera de ellos dedicado a la intermediación, intercambio o venta de productos elaborados, semielaborados o naturales.-

Se distinguen dos categorías:

b-1: CENTRAL: Cuando su área de influencia o tributaria es la de escala de la ciudad o más allá de ella.-

b-2: VECINAL: Cuando el área de influencia o tributaria está constituida por el vecindario cuya escala es de aproximadamente el tamaño de cualquiera de las zonas en que se ha dividido la ciudad (Ordenanzas N° 106 y 107/79).-

c) **INSTITUCIONAL:** Parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinado a la actividad educativa, de seguridad, asistencia social y/o cultural, sean éstas públicas o privadas.-

d) **ADMINISTRATIVO:** Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinado a alojar oficinas públicas o privadas, dando así origen a dos categorías:

d-1) **PUBLICO**: para funcionamiento de instituciones administrativas, provinciales o municipales o entes de su dependencia; y

d-2) **PRIVADO**: que comprende oficinas, escritorios, estudios, bancos, etc. pertenecientes al ámbito privado.-

e) **SANATORIO**: Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinado a las actividades que cuiden de la salud de las personas.-

Comprende:

e-1: Hospitales o clínicas con camas para internación;

e-2: Clínicas sin internación, generales o especializadas con hasta cuatro (4) camas de internación para estudio de pacientes;

e-3: Consultorio de profesiones médicas, institutos de modelación física y los de estética femenina y masculina;

e-4: Laboratorios de análisis clínicos y no de producción de medicamentos.

f) RECREATIVO: Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinado al esparcimiento y utilización activa del tiempo libre, (con excepción del deportivo que se define por separado). comprende las siguientes categorías:

f-1) **PUBLICO**: Como plazas, parques, paseos, etc.; de libre acceso a todo público;

f-2) **SEMIPUBLICO**: Que son lugares de acceso restringido a determinados grupos de usuarios, por ejemplo: asociados, para realizar actividades recreativas lícitas y compatibles con la moral pública; y

f-3) **PRIVADOS**: de naturaleza comercial, donde se distinguen dos tipos:

f-3.1) Cines, bares, restaurantes, etc. con actividades que se exponen al público; y

f-3.2.) Clubes nocturnos, confiterías bailables o similares, cuyas actividades no se exponen directamente al público.-

g) DEPORTIVO: Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinado a la práctica de deportes, juegos, atletismo y/o gimnasia.-

Se distinguen tres categorías:

g-1) **CAMPOS DE JUEGO**: lugares donde se practican deportes o juegos sin que se prevea la presencia masiva del espectador;

g-2) **ESTADIOS**: que tiene por finalidad ofrecer espectáculos para público masivo; y

g-3) **GIMNASIOS**: para la práctica de esta actividad como simple forma de desarrollo o recuperación física.-

h) TRANSPORTE: Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellas destinado al movimiento o guarda, en forma colectiva, de vehículos de transporte públicos o privados.-

Se distinguen:

h-1) **TERMINALES DE PASAJEROS**: lugares donde se produce el ascenso y/o descenso de los mismos, como comienzo o final de recorrido de una o más líneas de transporte; admite también la detención de vehículos de líneas de paso;

h-2) **TERMINALES DE CARGA**: Lugares de detención o permanencia de vehículos de carga.-

i) INDUSTRIAL: Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinado a la transformación de la materia prima, armado o desarmado de productos finales o intermedios. Comprenden también los depósitos de productos primarios, intermedios o finales que se utilizan o resultan de la actividad industrial en predios locales anexos o no al establecimiento.-

Se reconocen tres categorías:

i-1) **CENTRALIZADO**: es decir, localizado en zonas específicamente industriales, tales como loteos o parques industriales.-

i-2) **DISTRIBUIDO**: Localizable o localizado en diferentes zonas de la ciudad;

i-3) **SEGREGADO**, porque debe apartarse considerablemente del resto de las actividades urbanas.-

j) SERVICIO DE RUTA: Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos, destinado a las necesidades del tránsito, de paso o breve estadía, tanto de las personas como de las unidades automotoras.

k) RURAL O RUSTICO: Area destinada a la explotación agropecuaria, minera o forestal, no incluida en alguna de las zonas enumeradas anteriormente.-

1.3.2.1. LISTA DE DEFINICIONES

ACERA: Espacio de la calle o de otra vía pública, comprendido entre la línea municipal y el cordón existente o previsto de la calzada vehicular, destinado a tránsito de peatones.-

ALERO: elemento no accesible destinado exclusivamente a la protección de vanos, muros y/o elementos plegables.-

ALTURA DE FACHADA: Distancia medida verticalmente entre el nivel municipal y la culminación superior de la fachada principal.-

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.-

ANUNCIO: Todo lo que se constituye en una comunicación visible desde la vía pública, comprendiendo:

avisos, letreros, carteles o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico. Se distinguen los simples y los luminosos, estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas expofeso.-

ASCENSOR: Mecanismo instalado o a instalar en forma permanente en un edificio, con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas entre los distintos pisos.-

BALCON: Piso accesible, voladizo o no, pero vacío en su interior, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda

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

CABALLERIZA: Local destinado a la tenencia de ganado caballar, individual o colectiva, ubicada en zonas que se ha dividido la ciudad según Ordenanza N° 107/79.-

COTA DEL PREDIO: Cota del nivel Municipal más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en la presente Ordenanza.-

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.-

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal, que separa dos ambientes útiles.-

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

ESTRUCTURA: Partes interrelacionadas de un edificio destinada a mantener su estabilidad.-

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea municipal, la línea de retiro obligatorio o próxima a éstas.-

FACHADA SECUNDARIA: Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.-

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT):....(según Ordenanza N° 107/79).-

FRENTE: Líneas comprendidas entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.-

GALERIA: Espacio cubierto, abierto por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de su perímetro.-

GRADO DE APROVECHAMIENTO (FOS):....(según Ordenanza N° 107/79).-

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

LÍNEA DE EDIFICACION (L.E.): Línea señalada por las disposiciones municipales desde la cual es posible edificar las construcciones en planta baja.-

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea de deslinde entre el predio, lote o parcela y el espacio de dominio y uso público.-

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

LOCAL HABITABLE: Ambiente 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.-

LUZ NATURAL: La que proviene del sol. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "Iluminación Artificial".-

MARQUESINA: Alero sin punto de apoyo que resguarda la entrada de un establecimiento o institución.-

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico, que separa un espacio cubierto de otro descubierto.-

MURO INTERIOR: Muro que separa dos ambientes o locales cubiertos.-

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el paramento horizontal, superior al cordón de la vereda en el punto que corresponde con el medio del frente del predio y referido al Plano de Comparación de la Nivelación General del Municipio.-

OCHAVA: Línea determinada por este reglamento para facilitar la visibilidad desde los canales de tránsito vehiculares y los movimientos peatonales en el encuentro de dos líneas municipales.-

OBRA: Trabajo que comprende el todo o parte del Proyecto y de la realización de un edificio, instalación, demolición, urbanización o estructura.-

PALIER: Descanso o relleno a nivel de los entresijos y/o pisos, accesibles desde el o los medios de circulación vertical.-

PISO: Unidad horizontal de altura mínima habitable.-

PREDIO: lote o parcela de terreno individualizado catastralmente.-

PREDIO DE ESQUINA: El que tiene por lo menos dos lados concurrentes sobre la vía pública.-

PREDIO INTERMEDIO: El que no es "predio de esquina".-

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto, primordialmente, para estacionar vehículos en forma transitoria.-

RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba, sin alteración de formas y medidas. Rehacer una instalación.-

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.-

REFORMAR: Modificar o alterar una edificación por supresión o agregado o sustitución, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Modificar o alterar una instalación sin aumentar la existente.-

SEMISOTANO: Local cuyo piso se encuentra entre el 40 y 60% de su altura bajo el nivel del terreno de un patio o vereda, se computa como piso.-

SOLADO: Revestimiento superior del suelo natural o de un entepiso.-

SOTANO: Local cuyo piso se encuentra situado por lo menos un 60% de su altura bajo nivel del terreno, que sobresale menos que un semisótano. Ejecutado bajo el nivel de cordón de vereda, considerado éste como + - 0,00 y ocupando la superficie del predio o parte de él.-

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: La que resulta de multiplicar el área del lote por el coeficiente Factor de Ocupación Total (FOT), que varía según la ocupación del lote dentro del municipio (según Ordenanza N° 107/79).-

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como: balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc. que compone los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas, cuyo volado será igual o inferior a 0,20 m.

SUPERFICIE DE TERRENO EDIFICADA: Área de terreno o parcela ocupada por un edificio, con exclusión de los muros de cercas o tapias (regulada por Ordenanza N° 107/79).-

TABIQUE: Muro delgado, no apto para soportar cargas.-

TAPIA: Muro de cerca construido sobre o adyacente a los ejes divisorios entre predios y libres de superficie cubierta, adosada al mismo.-

Se distinguen los muros de cercas delanteros, ubicados entre la Línea de Edificación y la Línea Municipal y los muros de cercas de fondo, ubicados entre la línea de fondo y los ejes divisorios, posteriores del predio y el muro de cerca (verja) que limita el espacio privado del destinado al uso público.-

USO: Actividad para la cual es destinado, dispuesto o utilizado un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.-

USO RESIDENCIAL: Corresponde a un edificio o una de sus partes destinado a vivienda permanente o transitoria.-

UNIDAD INTEGRAL DE USO: Aquella para la cual se supone que es posible el desarrollo, aunque limitado en cantidad y no en calidad de una actividad.-

VESTIBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definido.-

VIA PUBLICA: Espacio de cualquier naturaleza destinado al uso público e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, plazoletas y parques).-

VIDRIERAS: Bastidor con vidrios o cristales que cierra el vano de un local.-

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o cristales no comunicado con locales.-

VOLADIZO: Prolongación de la estructura por fuera de la superficie cubierta interna.-

VOLUMEN EDIFICABLE: Espacio que en el predio está comprendido entre los planos límites cuyos perfiles están autorizados por este Reglamento.-

VOLUMEN EDIFICADO: Espacio real ocupado por la edificación.-

GRUPOS DE VIVIENDAS: (Ord.575/87) Viviendas colectivas con un mínimo de veinte unidades ejecutadas por el I.P.V. u otras instituciones públicas o privadas.-

1.3.3. ABREVIATURAS

C.P.I.A.	Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura
C.V.	Cordón vereda
DECR.	Decreto
D.E.M.	Departamento Ejecutivo Municipal
E.M.	Eje Medianero
D.	Diámetro
D.L.	Decreto Ley N° 1332 o 1956 (Prov.Cba.)
D.O.P.M.	Departamento de Obras Privadas Municipal
D.R. 2074	Decreto Reglamentario 2074 O 1956 (Prov. de Cba.)
F.O.S.	Factor de Ocupación del Suelo
F.O.T.	Factor de Ocupación Total
I. y V.	Iluminación y ventilación
L.E.	Línea de Edificación
L.F.	Línea de Fondo
L.M.	Línea Municipal
L.O.	Línea Municipal de esquina u ochava
ORD.	Ordenanza
O.T.V.	Ordenanza Tarifaria vigente
D.G.O.S.P.	Dirección General de Obras Sanitarias de la Pcia.
P.E.N.	Poder Ejecutivo Nacional
P.H.	Propiedad Horizontal
P.O.U.	Plan de Ordenamiento Urbano

S.E.D.U.V. Secretaría de Estado de Urbanismo y Vivienda
S.O.y S.P.M. Secretaría de Obras y Servicios Públicos Municipal
U.H. Unidad habitacional

1.4. RESPONSABILIDADES

1.4.1. RESPONSABILIDAD MUNICIPAL. La aprobación de los planos por parte de la Municipalidad, no implica que la misma asuma responsabilidades respecto de la estabilidad y seguridad de las edificaciones ni respecto a la eficiencia y buen funcionamiento de las instalaciones. El Profesional o Profesionales actuantes y el o los Propietarios serán exclusivamente los responsables de aquellos aspectos, conforme a las habilitaciones y disposiciones de aquellos aspectos, conforme a las habilitaciones y disposiciones que reglamentan su ejercicio o a sus derechos y obligaciones.-

1.4.1.2. (Ord.692/89) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para resolver las situaciones no previstas en la presente Ordenanza y/o casos de excepción debidamente justificados en un todo de acuerdo con el espíritu de la misma, debiendo disponer para tal fin de los informes del Secretario de Obras y Servicios Públicos, del Subsecretario de Obras Privadas y de la Comisión de Reglamento de Edificación.-

1.4.2. SIGNIFICADO DE LAS APROBACIONES

1.4.2.1. La aprobación de los planos no implica tampoco dar su conformidad a la calidad y solvencia de los Profesionales ni a sus actuaciones como tales. La presentación de la documentación aprobada por el Concejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura exigida por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos Municipal, conforme el Decreto Ley N° 1332, es documento suficiente para dar por cubiertas las instancias y garantías que la obra correspondiente requiera.-

1.4.2.2. La aprobación de los planos significa dar conformidad solamente a lo exigido en el denominado Plano de Obra (2.1.2.5).-

Las restantes exigencias sólo tienen por objeto dejar archivado la constancia de elementos e instalaciones no visibles de la obra, las que se ajustarán a las disposiciones y/o reglamentos de los Entes especializados, tales como: Empresa Provincial de Energía, Dirección General de Obras Sanitarias de la Provincia y/o Dirección Provincial de Hidráulica, Gas del Estado, Empresa Nacional de Telecomunicaciones, S.E.D.U.V., ETC.; o los que los sustituyan.-

1.4.2.3. Cuando sobre un plano no se hayan indicado elementos, resoluciones técnicas formales, dimensiones, etc.; las mismas deberán ejecutarse de conformidad a las disposiciones de este Reglamento o a normas complementarias vigentes para el ámbito de las obras privadas; por ejemplo: altura de cercos, parapetos, tipos de aceras, altura de algún local, etc.-

1.4.2.4. Cuando sobre algún plano se haya deslizado algún error de aprobación o visación por el cual queda afectado el derecho de terceros, dicho aspecto de la aprobación deberá considerarse nulo y sujeto a rectificación.-

1.4.2.5. OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE CONSERVAR LA DOCUMENTACION APROBADA. La Municipalidad, luego de asentada catastralmente la mejora introducida tras la certificación final de obra, no se obliga a mantener archivada la documentación presentada, la que deberá ser conservada por el propietario, quien deberá presentarla toda vez que le sea requerida por autoridad municipal para inspección o trámites relativos a dicha propiedad.-

2. DE LA ADMINISTRACION

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO

2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO O EXPEDIENTE DE EDIFICACION:

a) Los siguientes permisos llevarán el sellado correspondiente que fije la Ordenanza Tarifaria Anual a tales fines:

- Construir edificios nuevos.
- Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construído.
- Modificar la fachada principal, cerrar, abrir o modificar vanos en la misma
- Cambiar las vidrieras existentes.
- Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y/o de inflamables.
- Ejecutar demoliciones.

b) La solicitud especificará la clase de obra o trabajos que se propone realizar, la ubicación, el nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por el Propietario y Profesionales que correspondan, con arreglo a las disposiciones legales de esta Ordenanza y Leyes pertinentes (Ley N° 1332 y afines).-

La solicitud de permiso dejará bien establecido y ratificado por las firmas correspondientes, lo siguiente:

- Categoría de la obra a realizar
- Profesional responsable del proyecto, total o parcial
- Conductor Técnico a cuyo cargo estará la ejecución de la obra con especificación de su título habilitante.-

- Director Técnico y Representante Técnico de la obra cuando correspondiere.-

Las responsabilidades asumidas o a asumir, serán las que resulten del plano específico visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura que acompañará a la solicitud.-

2.1.1.2. TRABAJOS POR LOS QUE CORRESPONDE DAR AVISO DE OBRA. No es necesario solicitar permiso en sellado de Ordenanza, pero sí, dar aviso de obra en formularios aprobados, agregando una descripción de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificación a plano u obra existente, para cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar aceras, cordones, cielorrasos, cambiar revestimiento de fachadas y siempre que esos trabajos se realicen de conformidad a las disposiciones vigentes.-

2.1.1.2.1. En los casos en que se efectúen tareas en que se modifiquen fachadas, se deberá proceder a dejar la vereda y/o retiro reglamentario que corresponda a la zona, desplazando hacia el interior del predio la nueva línea de edificación.-

Para ello, se deberá prever antes de la demolición, la nueva estructura resistente.-

2.1.1.3. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA. No es necesario solicitar permiso ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios:

- Pintura en general

- Renovación de carpintería y herrería, sin modificación de dimensiones y superficies (I. y V.)

- Revoques internos de locales

- Servicio de limpieza.-

2.1.2. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES.

2.1.2.1. SOLICITUD. Toda consulta acerca del P.O.U. debe adjuntar a la nota un croquis de lo solicitado con la firma de un Profesional autorizado, el que ingresará a la S.O.y S.P.M. a través de Mesa de Entradas con el sellado correspondiente.-

2.1.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION.

1) PRESENTACION PARA VISACION PREVIA:

-a) Formulario con la solicitud de permiso de edificación.

-b) Plano General de Obra -dos (2) copias- que deberá ajustarse a los requerimientos de las Ordenanzas N° 106 y 107/79, uno de los cuales llevará el total del sellado que se exige para un expediente de edificación en el Departamento de Obras Privadas.

-c) Memoria descriptiva o pliegos de especificaciones técnicas según el caso.

De este trámite aprobado quedará constancia en la certificación catastral que se incluye en la carátula del plano y la visación previa de edificación o relevamiento, según corresponda.-

2) PRESENTACION DEL EXPEDIENTE COMPLETO:

-a) Carpeta municipal.

-b) Informe de deuda, otorgado por el Departamento de Rentas Municipal.

-c) Certificación de líneas y/o niveles, cuando se trate de construcciones a efectuarse sobre calzadas de tierra.

-d) Copias del plano general de obra -tres (3) copias- (Ver 2.1.2.5.)

-e) Copia del plano general de obra visado por la S.O.y S.P.M. (previa en condiciones) que deberá incluir certificación catastral y visación previa de edificación o relevamiento en condiciones (cantidad: uno). (VER 2.1.2.2. Punto 1).

-f) Copia del plano general de obra visado por el C.P.I.A.

-g) Certificación de la categoría y valor de la obra del C.P.I.A

-h) Si el valor de la obra se toma por presupuesto, cómputo métrico y presupuesto de la misma.-

Se acompañarán además los siguientes elementos que podrán no formar parte del mismo PLANO GENERAL o agrupado en otro u otros planos que podrán ser agregados al expediente durante el curso de la tramitación debiendo estar presentados y aceptados antes de retirar el expediente "APROBADO" y pagar los derechos correspondientes.

-i) Cálculo de estabilidad, cantidad: tres (3).

-j) Copia de Plano de Servicios contra incendios, de conformidad con las exigencias de este Reglamento, cantidad: tres (3).

-k) Copia del esquema de instalación eléctrica, cantidad: tres (3).

-l) Copia del esquema de instalación sanitaria, cantidad: tres (3).

Esta documentación complementaria no será aprobada ni devuelta, quedando archivada a los fines que hubiere lugar. Deberán ser suscriptas por el o los propietarios y el o los profesionales responsables, en concordancia con lo asumido ante el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de Córdoba.-

2.1.2.3. VALIDEZ DE LA VISACION PREVIA APROBADA. Toda visación previa de edificación a construir o existente, aprobada por el Departamento de Obras Privadas de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad, tendrá una validez máxima de seis (6) meses a partir de la fecha de aprobación u observación de la misma. Cumplido este plazo, deberá reintegrarse nuevamente el expediente para

dicha visación, según consta en 2.1.2.2. Punto 1., debiendo abonar nuevamente los sellados correspondientes y adjuntar plano de visación previa vencido.-

2.1.2.4.

a) ALCANCES DE LA VISACION PREVIA: La visación previa aprobada atestigüa que el Proyecto o Relevamiento de obra presentado, se ajusta a lo exigido por Ordenanza N° 106 y 107/79 y a los requerimientos de este Reglamento, pero no implica en absoluto autorización para iniciar trabajo alguno.-

b) PERMISO PRECARIO DE EDIFICACION NO RENOVABLE: Requisitos para aprobación permiso precario de edificación no renovable:

b-1) Visación previa aprobada según 2.1.2.2.

b-2) Solicitud permiso precario de edificación no renovable

b-3) Dos (2) copias del PLANO GENERAL.

Con estos requisitos cumplidos se puede iniciar la construcción.

Este Permiso Precario de Edificación no Renovable tiene una validez de sesenta (60) días, al vencimiento de los cuales se deberá cumplir inexorablemente con los requisitos del punto 2.

En caso de no cumplirse con este requisito, la construcción entrará automáticamente dentro de los alcances del punto 2.4.-

2.1.2.5. PLANO GENERAL DE OBRA: El plano contendrá los siguientes elementos:

a) LA CARATULA: tendrá un formato de 18,5 cm. (horizontal) por 29,7 cm. (vertical) y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina, contendrá la nomenclatura catastral identificatoria del inmueble, nombre del propietario, calle y barrio donde se ubica la obra, escala, mes y año de ejecución del plano, firmas aclaradas de el o los Propietarios y de el o los Profesionales responsables, en concordancia con el Plano Visado por el C.P.I.A., indicación de la obra que se propone aprobar conforme al uso (vivienda, comercio e industria, etc.); contenido del plano (plano general de obra, plano de electricidad que deberá incluir detalle de toma a tierra mediante jabalina con continuidad eléctrica de la instalación por cañería mediante cable de cobre o en su defecto instalación de disyuntor diferencial, elementos éstos que serán obligatorios. Así también, en caso de instalación de pulsador para campanilla eléctrica, se exigirá el mismo bajo cañería independiente y con alimentación eléctrica de bajo voltaje), superficie (del lote, cubierta, terreno libre de edificación fuera de la línea municipal), plano de ubicación (preferentemente en escala 1:2.000) con ubicación de la parcela dentro de la manzana, su distancia a las esquinas más próximas, dimensiones de las calles frentistas, dimensiones de la parcela según título y mensura, la dirección cardinal Norte deberá estar señalada.-

Se dejará un espacio inferior de 7 cm. por 18,5 cm. para sellados y certificaciones.-

b) PLANTA BAJA: En escala de 1:100, donde conste: ejes divisorios de predios, dimensiones del predio y ángulos.-

Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se designarán las medidas de ochava, si las hubiera, la de espesores de muros y salientes. Líneas Municipales, línea de edificación y cordón de vereda. Proyecciones sobre el piso de techos, aleros, cornisas y marquesinas. Ubicación de cámaras de inspección y sépticas.-

c) PLANTAS RESTANTES: (pisos altos, entresijos y subsuelos) en escala 1:100, marcando ejes divisorios de predios, línea municipal y línea de edificación. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Se designarán espesores de muros y salientes.-

d) PLANTA DE TECHOS Y AZOTEAS: En escala 1:100, en la que constarán: vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salientes de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y altura de parapetos, bocas de desagües y pendientes de cubierta.-

e) CORTES: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas.

En número de dos (2) como mínimo (transversal y longitudinal), uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas y/o baño. Deberán ser ejecutados de manera que resulten indicativos; 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, en la que figurarán todos los elementos visibles, por ejemplo: tanque de reserva de agua, chimenea, etc. Escala 1:100 ó 1:50, optativo para el proyectista. Los edificios en torre que no estén adosados a medianeras, presentarán todas sus fachadas. Deberán ser indicados los materiales de las mismas.-

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 cuya saliente sea menor o igual a 0,20 m. y cornisas, consignando por separado la superficie de galerías, balcones cubiertos, balcones y voladizos sobre la L.M. incluyendo la superficie afectada a sótanos y subsuelos con o sin ventilación al exterior.-

i) PLANILLA DE LAS MEDIDAS Y REFERENCIAS DE LAS ABERTURAS DE ILUMINACION Y VENTILACION:

LOCAL	MEDIDAS	ABERTURAS	MEDIDAS	ILUMINAC.	VENTILAC.
-------	---------	-----------	---------	-----------	-----------

Nº	Desig.	X m	Y m	AREA m2	Ti po	Desig. y forma de ab.	Ancho m.	Alto m.	Coef. Area req.	Area proy.	Coef. Area req.	Area proy.

j) CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS: Deberán incluirse en este plano todas las construcciones de importancia, no habitables, pero que por su jerarquía incrementan la categoría de la obra. Ejemplo: piletas de natación, quinchos, etc. cuyos derechos serán liquidados según Presupuesto que deberá adjuntar el Profesional y de acuerdo a la Ordenanza Tarifaria vigente.-

2.1.2.6. DE EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE PLANOS APROBADOS SIN FINAL DE OBRA. Se aprobarán previa anulación de las copias del Plan General de Obras aprobado con anterioridad y sustitución por nuevas copias, como si aquellas no hubieran existido. De la documentación complementaria sólo se requerirá la que sufra alteraciones respecto a la anteriormente aprobada, en igual cantidad que las entonces requeridas. Los derechos se liquidarán sólo por las diferencias introducidas de superficie cubierta, categoría de obra o presupuesto.-

2.1.2.7. DE CERTIFICADO DE OBRA. La Municipalidad expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

a) Obra no concluida: a pedido del Propietario o del Constructor responsable, por escrito en el expediente; éstos pueden dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentra y siempre que lo ejecutado no contradiga las disposiciones de este Reglamento; en este caso, el D.O.P.M. extenderá un certificado de "INSPECCION DE OBRA NO CONCLUIDA", en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.-

b) Obra concluida parcialmente: se extenderá certificado de "INSPECCION FINAL PARCIAL DE OBRA" cuando los trabajos estén terminados de acuerdo a las exigencias de este Reglamento, a unidades de vivienda o comercios o integrantes de edificios de departamentos y a unidades de viviendas mínimas que son parte integrante de un Proyecto de mayor superficie. Se extenderán exclusivamente a pedido del Director Técnico o Constructor y Propietario. El certificado podrá extenderse cuando reúna condiciones de habitabilidad y conforme una unidad integral de uso.-

c) Obra concluida: Se extenderá certificado de "INSPECCION FINAL DE OBRA" cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias de este Reglamento y en un todo de acuerdo a los planos aprobados del Proyecto, a los planos complementarios y normas vigentes que inciden en las obras privadas y previa presentación de la denuncia de mejoras por triplicado en el formulario impreso por la Dirección Gral. de Catastro de la Provincia.

Una (1) copia del certificado final de obra quedará en poder del Propietario.

2.1.2.8. VISACION DE PLANOS

2.1.2.8.1. DE EDIFICACION EXISTENTE. Se hará solamente en obras ejecutadas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y la documentación será la dada por 2.1.2.9.3.

2.1.2.8.2. DE OBRAS FUNERARIAS: Se presentarán los requisitos dados por 2.1.2.2. según el Reglamento General del Cementerio de la ciudad de Marcos Juárez, Ordenanza N° 104.

2.1.2.8.3. DE EXPEDIENTES PARA CAMBIO DE NOMBRE:

a) Expediente Original con "INSPECCION FINAL DE OBRA" deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.2., Punto 2, inciso a, b, e y g.-

b) Expediente Original sin "INSPECCION FINAL DE OBRA", deberá efectuar la tramitación según 2.1.2.2., Punto 2.-

2.1.2.8.4. PLANOS DE INSTALACIONES MECANICAS, ELECTRICAS Y DE FUERZA MOTRIZ: Su tramitación se hará de acuerdo a lo especificado en 2.1.2.2.

2.1.2.9. OBRAS REALIZADAS SIN APROBACION PREVIA

2.1.2.9.1. Las construcciones realizadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, sin contar con la aprobación Municipal, deberán tramitar el Registro de Mejoras introducidas mediante el procedimiento de "Relevamiento".-

2.1.2.9.2. El trámite de "Relevamiento" sólo podrá ser utilizado por la obra o parte de la misma que se encuentre techada. El resto se tramitará por separado y simultáneamente como obra nueva (2.1.2.2.) no pudiendo ésta ser contraria a las disposiciones de este Reglamento ni dejar la parte ejecutada en contravención del mismo.-

2.1.2.9.3. Para el trámite se presentará:

a) Solicitud de registro de Obra.

b) Certificación de datos catastrales.

c) Tres (3) copias del "PLANO GENERAL DE OBRA" con contenidos similares al de obra nueva (2.1.2.5.) y en el que además deberán figurar: plantas de electricidad con ubicación de bocas, llaves, tomas, medidor, tablero general y caja de fusibles.-

d) Una (1) copia del plano registrado en el C.P.I.A.

e) Certificación de la categoría y valor de la obra según el C.P.I.A.

f) En caso de que haya antecedentes de edificación aprobados ante el C.P.I.A. y/o Municipalidad deberán constar en la carátula, a continuación de observaciones.-

2.1.2.9.4. Una vez completada la documentación, se procederá a inspeccionar la obra y en caso de concordar la documentación se procederá a realizar la liquidación de los derechos, recargos y/o multas que correspondiere, según la Ordenanza Tarifaria vigente, los cuales una vez abonados, darán lugar a la certificación del plano general y sobre el mismo, como "conforme a Obra" con el aditamento de "Responde a reglamento de Edificación" o "No responde a Reglamento d Edificación".-

2.1.2.9.5.

a) EDIFICIOS CONFORME A REGLAMENTO Y/O NORMAS COMPLEMENTARIAS.

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 CONFORME A REGLAMENTO.

b-1) El Departamento de Obras Privadas no aprobará o visará las obras en infracción, cualquiera sea su antigüedad, cuando aquellas por su naturaleza o magnitud afecten al dominio público, al derecho adquirido por terceros en virtud de un Instrumento Legal de interés general 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 Obras Privadas hará las comunicaciones pertinentes a los efectos del Registro Catastral de las mejoras y otorgará a pedido de interesado el correspondiente certificado para la conexión de luz domiciliaria. No se otorgarán planos aprobados o visados, certificación final de obra, ni se dará "funcionalidad" a las subdivisiones por el régimen de propiedad horizontal (Ley Nacional N° 13512).-

b-2) El Departamento Obras Privadas queda facultado para aprobar conforme reglamentación y resolución fundada, todos aquellos relevamientos en que la infracción por su naturaleza y magnitud no se encuadrara dentro de lo previsto en el inciso b-1.-

b-3) La aprobación o registro de los planos de relevamiento no liberan a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación del Reglamento de Edificación y Ordenanzas N° 106 y 107/79 (Plan de Ordenamiento Urbano) como así también sus normas complementarias, pudiendo el Departamento de Obras Privadas, cuando a su juicio lo considere necesario, exigir el cumplimiento parcial o total de las disposiciones vigentes a la época de construcción del edificio.-

2.1.2.9.6. El Plano "Conforme de Obra" no será entregado si el inmueble no reúne las condiciones de terminación requeridas para la "Inspección final de Obra" (2.1.2.7. inciso c), o si la obra afecta de algún modo los derechos de terceros.-

2.1.2.9.7. En los casos de proyectos de ampliación de obras, cuando se llegue a cumplir lo exigido por el F.O.T. y F.O.S. (según Ordenanzas N° 106 y 107/79) a través de demoliciones de locales existentes relevadas, se deberá proceder a ejecutar dichas demoliciones antes de iniciar la ampliación. En caso de no realizarlas, se procederá a la paralización total de la obra hasta tanto se de cumplimiento a lo exigido. Cuando por razones especiales se solicite empezar la obra sin la demolición previa indicada, se le otorgará permiso ante razones justificadas, pero en tal caso el Propietario deberá dar la baja al medidor existente y solicitar nueva conexión de luz provisoria, la que sólo podrá extenderse definitivamente cuando se cumpla con las demoliciones referidas, lo que será constatado por la respectiva inspección.-

2.1.2.9.8. La calificación de "No Responde a Reglamento de Edificación" podrá ser cuantificada, en cuanto a la magnitud de la transgresión, por la Municipalidad a los efectos de diferenciar la alícuota impositiva hasta tanto subsista la anomalía. Dicha cuantificación, podrá hacerse a través de la Comisión del Reglamento de Edificación.-

2.1.2.10. OBRAS TERMINADAS EN CONTRAVENCION. Toda obra contruída posteriormente a la plena vigencia del presente Reglamento y que esté construída con infracciones al mismo, no se le autorizarán las conexiones de los servicios de agua corriente, energía eléctrica y gas, como así tampoco se la considerará apta para la habilitación de cualquier tipo de uso (residencial, comercial o industrial de cualquier carácter), en cuanto no se la ajuste a lo indicado por el Reglamento. La autorización de conexión de dichos servicios, sólo podrá hacerse por orden de la Comisión del Reglamento de Edificación cuando quede demostrado por la misma que prima el interés comunitario al particular y con la correspondiente y expresa autorización del Intendente Municipal, quien en última instancia podrá anular la autorización dada por la comisión; pero no autorizar sin el consentimiento de la misma.-

Esta solución de excepción no eximirá de ningún modo de dar responsabilidades profesionales (las transgresiones serán comunicadas al C.P.I.A.), como tampoco de las penalidades que correspondieren al ó los Profesionales y/o Propietarios, como así tampoco a la aplicación de una alícuota diferenciada en la imposición o tributo permanente similar a lo establecido en 2.1.2.9.8.

2.1.2.11. INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS. Si los documentos no es-tuvieren completos o presentaran inexactitudes, equívocos o contradicciones, el Profesional actuante será citado de inmediato para que aclare la situación

Este trámite no exime de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle.-

2.1.2.12. PLANOS CORREGIDOS. En todos los casos que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregados en tinta sobre copias heliográficas, provisto del correspondiente sellado para poder solicitar la Inspección Final de la Obra.

Sólo se permitirá un agregado en tinta sobre las copias heliográficas y siempre que se trate únicamente de leyendas que puedan ser inequívocamente salvadas por la firma autógrafa del Proyectista, Director Técnico o conductor responsable y no presenten, a criterio del Departamento de Obras Privadas Municipal variantes de importancia con respecto al plano visado por el C.P.I.A., en el caso de visación previa o con respecto a éste en los planos de la presentación definitiva.-

Cuando la diferencia entre una o más medidas lineales señaladas en planos y las reales, que en todos los casos la Municipalidad tendrá derecho a controlar, difieran en más de un cinco por ciento (5%) en disminución o aumento de la medida real, será obligatoria la presentación de un plano "Conforme de Obra", aprobado previamente por el C.P.I.A. Debe quedar claro que las diferencias indicadas son únicamente en lo relativo a diferencias de medidas lineales.-

En cuanto a las medidas de superficie, las mismas no podrán exceder de las indicadas en el plano y autorizadas por el P.O.U.

Cuando la diferencia sea de disminución y la misma supere el cinco por ciento (5%) de diferencia, también se deberá presentar un nuevo plano "Conforme a Obra" aprobado previamente por el C.P.I.A. quedando anulado el plano anterior

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

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

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

En casos excepcionales o 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) Cotas y escalas. El acotado requerido para los planos deberá ser efectuado de acuerdo a las dimensiones reales y no deberá existir una diferencia con respecto a la escala de representación en más o menos del cinco por ciento (5%).-

c) Colores y trazos. Serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso deberá dificultar la lectura de los dibujos que, a su vez, serán fáciles de leer e 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 deban 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 los 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 igual a 18,5 cm. por 29,7 cm.

El procedimiento a seguir será el indicado en la figura de modo que queda siempre al frentista la "carátula" de la lámina. VER GRAFICO 2.1.2.13.

2.1.3. PLAZOS PARA LA CONCESION DEL PERMISO.

2.1.3.1. PLAZO PARA APROBACION.

2.1.3.2. DE VISACION PREVIA. Cuando el expediente presentado reúna los requisitos exigidos en el apartado 2.1.2.2. Punto 1., el D.O.P.M. lo aprobará en un plazo conforme a las características del mismo.-

2.1.3.3. DEL EXPEDIENTE DE EDIFICACION. Cuando los documentos del trámite de "Permiso de Edificación" satisfagan las exigencias de este Reglamento, el D.O.P.M. los aprobará dentro de los siguientes plazos:

El plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de derechos es de quince (15) días hábiles desde la fecha inicial del expediente de permiso para obras de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie y de veinticinco (25) días hábiles para superficies mayores, siempre que la magnitud del proyecto u otra causa válida no requiera un plazo mayor a juicio del D.O.P.M. debidamente documentado y fundamentado.-

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación y hasta la comparencia en el expediente del interesado y toda vez que ello signifique retrotraer el trámite por razones imputables a los recurrentes. En caso de intervenir la Comisión del Reglamento, los plazos anteriores se aumentarán en diez (10) días hábiles para la administración municipal.-

2.1.3.4. PLAZOS VENCIDOS PARA APROBACION DE PERMISOS. Vencidos los plazos fijados en "Plazo para Aprobación" (2.1.3.3.) sin que se hubiere acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, se considerará no autorizada la iniciación de la obra, debiendo el D.O.P.M. dentro de las 48 hs., a pedido del recurrente, elevar a la Comisión del Reglamento la causa por la cual se efectuó la demora, debiendo ésta determinar la justificación o no de la misma y tomar la decisión correspondiente.-

2.1.3.5. **POR ESTUDIO DE PLANOS, DOCUMENTOS E INSPECCIONES.** Una vez liquidados los derechos, según la Ordenanza Tarifaria vigente, el Propietario deberá abonarlos dentro de los quince (15) días de la notificación municipal en tal sentido. Mientras se encuentren impagos los derechos liquidados no podrá darse comienzo a los trabajos correspondientes. Vencido el plazo para el pago, la Municipalidad podrá requerirlo por vía judicial de apremio y será título suficiente a este fin, la certificación correspondiente de la Secretaría de Obras y Servicios públicos.-

2.1.3.5.1. En los casos en que exista discrepancia entre el C.P.I.A. y el D.O.P.M. respecto a la categoría de la obra proyectada o relevada a los fines de liquidar los derechos de edificación, primará siempre el criterio del D.O.P.M.

2.1.3.6. **VALIDEZ DEL PERMISO DE EDIFICACION.** Una vez aprobada la documentación y abonados los derechos correspondientes por estudio de planos, documentos e inspecciones, los recurrentes adquieren el derecho de iniciar la obra.-

2.1.3.7. **CADUCIDAD DEL PERMISO DE EDIFICACION.** El derecho adquirido de realizar los trabajos, tendrá validez conforme a las siguientes circunstancias:

a) Cuando en un plazo no superior a los seis (6) meses a partir de la visación definitiva se hubieren realizado trabajos que dejen claramente comprometida la utilización del terreno con el proyecto aprobado.- Este plazo establecido se amplía a razón de un (1) mes por cada quinientos metros cuadrados (500 m2) de superficie o fracción que supere la base de quinientos metros cuadrados (500 m2).-

b) Cuando no habiéndose dado las circunstancias anteriores y no existan nuevas normas que afecten el uso, intensidad de usos o líneas o planos límites, la aprobación continuará siendo válida, a cuyo efecto deberá solicitarse una ratificación de la aprobación mediante nota.-

c) Cuando no habiéndose dado la circunstancia del apartado a) y se encuentren vigentes nuevas normas que afecten el uso, su intensidad o las líneas o planos límites, la aprobación quedará sin efecto y los derechos abonados serán válidos en la medida en que se ajuste el proyecto a las nuevas disposiciones.-

2.2. **DE LA CONEXION DEFINITIVA DE LUZ.** Sólo se autorizará la conexión definitiva de luz a aquellas obras que tuvieren Certificado de Inspección Final (2.1.2.7. casos b y c) o el certificado de Registro de Obras Existente.-

2.2.1. **DEL CONTROL DE LAS CONEXIONES.** El Departamento Ejecutivo Municipal dispondrá lo necesario a fin de que la planta proveedora de energía eléctrica en el municipio proceda, sin excepción, a no realizar conexiones de ningún tipo sin la previa autorización municipal.-

2.3. DE LOS INSPECTORES DE OBRA

2.3.1. **SIGNIFICADO DE LAS INSPECCIONES.** La Inspección Municipal tiene por finalidad la verificación del cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos.-

2.3.1.1. **INSPECTORES DE OBRA.** El Departamento Ejecutivo Municipal dispondrá lo necesario a fin de que el Personal afectado al servicio de inspección acredite la capacidad técnica suficiente al fin previsto. Los Inspectores tendrán, a los fines de control del presente Reglamento, el carácter y la función de policía municipal.-

2.3.1.2. **ACCESO DE LOS INSPECTORES A LAS FINCAS.** Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos deberán permitir la entrada al predio o edificio en construcción y facilitar su inspección a todo Inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en "ALCANCES" de este Reglamento, acredite el carácter de tal mediante el comprobante que lo habilita.-

2.3.1.3. **HORAS HABLES PARA INSPECCION DE OBRAS.** Realizarán los Inspectores sus visitas dentro del horario de labor habitual de las obras en construcción

2.3.1.4. **DE LA CONSTANCIA DE LOS INSPECTORES.** Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, como así también de las anomalías verificadas, debiendo el responsable de la obra aceptar la notificación y firmar el recibo de la misma para su posterior descargo.-

2.3.1.5. **EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRA.** En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición de la Inspección Municipal o autoridad competente, el plano general de obra aprobado, a partir del momento en que la obra se encuentre techada. Igualmente en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel de Obra, conforme a lo indicado en la Ley N° 1332, Art.82 al 87 inclusive y respectivos anexos.-

2.4. **OBRAS EN CONTRAVENCION – Derogado por Ordenanza 2340/13.**

2.5. **DE LAS PENALIDADES.** - Derogado por Ordenanza 2340/13.

2.6. **DE LOS PROCEDIMIENTOS.** - Derogado por Ordenanza 2340/13

2.7. **DE LAS INSCRIPCIONES.**

2.7.1. DE LA INSCRIPCION ANUAL. La inscripción tiene por finalidad registrar la firma a los efectos de recepar documentación que no requiera previa tramitación ante el C.P.I.A. y fijar domicilio actualizado.-

2.7.2. La Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, trámite o expediente realizado con este Reglamento puedan realizar profesionales, constructores en general y representantes técnicos, si los mismos no formalizan la inscripción anual municipal actualizada que corresponda.-

La Inscripción anual, se obtiene por anotación, firma y fijación de domicilio en los Registros Municipales mediante la habilitación actualizada del C.P.I.A. Será gratuita e imprescindible, debiendo renovarse anualmente, previa demostración del cumplimiento de las Leyes y requisitos vigentes para cada categoría.-

2.7.3. REGISTRO DE PROFESIONALES. La Municipalidad sólo llevará un registro de personas visibles y de existencia real, las que serán exclusivamente las responsables ante la misma. La representación que realicen las firmas o empresas se hará constar en el Registro de Inscripción. Las relaciones, compromisos, deslinde de responsabilidades, etc. serán materia de tratamiento de la justicia ordinaria. Ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles que competen a cualquier persona de existencia real o ideal.-

En cuanto a las relaciones, compromiso, deslinde de responsabilidades, la Municipalidad no actuará en los casos en que el Profesional demuestre estar tramitando un asunto judicial.-

3. DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS

3.0. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU DESTINO Y CAPACIDAD.

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

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

3.1.1. Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca duda para su clasificación, la Comisión del Reglamento decidirá por similitud el tipo con que se le debe clasificar.-

3.1.1.1. 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
- Clubes
- Conventos
- Dormitorios colectivos
- Fraternidades
- Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes y monasterios

3.1.1.2. EDIFICIOS INSTITUCIONALES. Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones; incluyendo entre otros los siguientes:

- Asilos en sus distintos tipos;
- Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, leprosarios;
- Cárceles, penitenciarias, presidios y nurseris.

3.1.1.3. EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO. Se clasificará dentro de este tipo todo edificio o parte del mismo destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreación u otras actividades similares; incluyendo 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 clubes, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros, locales de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

Cuando un local destinado a reunión tenga capacidad de hasta cien (100) personas y tenga otro destino, al local de reunión se lo clasificará dentro del tipo del edificio total.-

3.1.1.4. EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE. Se clasificarán dentro de este grupo los edificios o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros similares, incluyendo entre otros: parques de diversiones, campos de deporte, autódromos, velódromos, campos de aviación, piletas de natación al aire libre, teatros y cines al aire libre, estadios, etc.

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

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

3.1.1.7. EDIFICIOS INDUSTRIALES: Se clasificará dentro de este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos; incluyendo entre otros: planta de montajes, fábricas en general, molinos, frigoríficos, etc.

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

3.1.1.9. EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS: Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a 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 incendios, 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 servicio, plantas de gas, depósitos de combustibles, etc.

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

3.2. CAPACIDAD DE EDIFICIOS

3.2.1.1. La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no excluyendo 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 sí, la parte destinada a tribunas para público. El factor de ocupación de un edificio sin destino o no contemplado por este Reglamento lo determinará la Comisión del Reglamento.-

3.2.1.2. NUMERO 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.-

3.2.1.3. FACTOR DE OCUPACION

Uso de destino	m2 por persona
1. Edificios residenciales	12,00
2. Edificios institucionales	16,00
3. 4. Edificios para reunión bajo techo o al aire libre:	

a) Museos	8,00
b) Bibliotecas	8,00
c) Restaurantes, incluso cocina	3,00
d) Locales de reunión c/ asientos fijos individuales	De acuerdo al número de asientos
e) Locales de reunión con asientos fijos corridos	0,50m. lineales de asiento
f) Billares	5,00
g) Gimnasios	5,00
h) Locales de reunión sin asientos fijos tales como templos, auditorios, exposiciones, etc.	1,00
i) -Ord.1258/96- Salas de baile	0,66
5. Edificios para oficinas	9,00
6. Edificios mercantiles	3,00
7. Edificios industriales	15,00
8. Edificios depósitos	30,00
9. Edificios usos peligrosos	15,00
10. Edificios educacionales	1,50 de la sup. de las aulas

4.0. SUPERFICIE EDIFICABLE - Ord.1800/04-

4.1 La máxima superficie edificable en el radio de la ciudad, será la asignada según los coeficientes que constan en la Ordenanza 107/79 y sus modificatorias.

4.2. La mínima superficie edificable para uso residencial de vivienda permanente residencial multifamiliar (vivienda multifamiliar, familiar en PH, conjuntos habitacionales) según se define en el Art.25 del Plan de Ordenamiento Urbano vigente, será la siguiente:

- para unidades habitacionales de un solo ambiente, 35 m2
- para unidades habitacionales de un dormitorio, 40 mt2
- para unidades habitacionales de dos dormitorios, 51 mt2
- para unidades habitacionales de tres dormitorios, 62 mt2

4.1.1. EDIFICACION CON DESTINOS ESPECIALES. La ejecución de obras con destinos especiales, fábricas, depósitos de inflamables, garages de estacionamiento, caballerizas, etc.; deberán ajustarse a las disposiciones de la Ordenanza N° 107/79, las reglamentaciones en vigencia y/o las que se señalaren en el futuro.- En el caso que no las hubiera, se deberá consultar con la Comisión del Reglamento a efectos de determinar su ubicación.-

4.2. ALTURA DE FACHADAS

4.2.1. Con la sola excepción contemplada en 4.2.1.4. las fachadas estarán contenidas en el plano límite que se indica a continuación. Este plano deberá ser respetado y no sobrepasado, pero no será obligatoriamente seguido, quedando el proyectista en libertad para cumplir retiros, producir entrantes, etc.

4.2.1.2. PLANO LIMITE DE FACHADAS: Coincidente con la línea municipal y hasta la altura permitida que resulte de la ampliación del F.O.T. (Ordenanza N° 107/79 y sus modificatorias), desde la cota del predio.-

4.2.1.3. Este plano límite se considera como línea de edificación pudiendo sobresalir de él los elementos permitidos en 6.1.

4.2.1.4. Las iglesias, templos, torres, monumentos, etc. no tienen límite de altura.-

4.2.1.5. Para aquellos edificios que sobrepasen los 12,00 m. de altura y hasta 36,00 m. el retiro obligatorio del plano límite de fachada será para calles menores o iguales a 20,00 m. de 12,00 m. a partir del eje de calzada. Para calles de más de 20,00 m. se mantendrá la línea de edificación existente hasta los 36,00 m. Pasados los 36,00 m. deberá cumplir el retiro de un valor igual a la medida en que se supere la altura de los 36,00 m. Este mayor retiro deberá establecerse desde los 12,00 m. para el caso de las calles menores e iguales a 20,00 m. o desde la línea de edificación para las calles mayores de 20,00 m.

5.0. DE LAS LINEAS

5.1. DE LA LINEA MUNICIPAL Y LINEA DE EDIFICACION

5.1.1. DE LA LINEA MUNICIPAL

5.1.1.1. Línea Municipal o línea o Línea Oficial será la señalada por la Municipalidad como límite entre las vías o lugares públicos actuales o futuros y la propiedad privada.-

5.1.1.2. DE LOS ANCHOS OFICIALES: Se establecen los siguientes anchos oficiales para las calles, comprendidas dentro del ejido municipal:

Boulevares, Avenidas y Pasajes.

* Calle N° 42, entre Intendente Jorge Loinas y José Cesanelli	14,00 m.
* Calle Moreno, entre Intendente Jorge Loinas y José Cesanelli	18,90 m.
* Calle Gral.Lavalle, entre Int. Jorge Loinas y José Cesanelli	18,90 m.
* Calle Gral.Capdevila, entre Int.Jorge Loinas y José Cesanelli	18,90 m.
* Calle Azcuénaga, entre Int. Jorge Loinas y José Cesanelli	18,90 m.
* Calle Pedro L.Funes, entre Int. Jorge Loinas y José Cesanelli	18,90 m.
* Calle R.de Santa Fe, entre Int. Jorge Loinas y Bv.Lardizábal	18,90 m.
* Calle Sgo. del Estero,entre Int.Jorge Loinas y Bv.Lardizábal	18,90 m.
* Calle Tucumán, entre Int. Jorge Loinas y Bv. Lardizábal	18,90 m.
* Calle Fco.Beiró, entre Int. Jorge Loinas y Bv. Lardizábal	18,90 m.
* Av.Leandro N.Alem, entre Int. Jorge Loinas y Bv. R.Sáenz Peña	24,90 m.
* Av.Leandro Alem, entre Bv. R. Sáenz Peña y Bv. Lardizábal	18,90 m.
* Calle 25 de Mayo, entre Intendente Jorge Loinas y Bv.Lardizábal	18,90 m.
* Calle 9 de Julio, entre Intendente Jorge Loinas y Bv.Lardizábal	18,90 m.
* Calle J.J.Urquiza,entre Intendente Jorge Loinas y Bv.Lardizábal	18,90 m.
* Calle Jujuy, entre Intendente Jorge Loinas y Bv. Lardizábal	18,90 m.
* Calle Champagnat, entre Intendente Jorge Loinas y Hno. Fernando	18,90 m.
* Calle Garibaldi, entre Intendente Jorge Loinas y Hno. Fernando	18,90 m.
* Calle Bismarck, entre Intendente Jorge Loinas y Hno. Fernando	18,90 m.
* Calle J.J.Paso, entre Intendente Jorge Loinas y Hno. Fernando	18,90 m.
* Calle Independencia, entre Int. Jorge Loinas y Hno. Fernando	18,90 m.
* Calle Fuerza Aérea Argentina, e/ Int. J. Loinas y Hno. Fernando	18,90 m.
* Timoteo Gordillo, entre Cap. de Frag. P. Giachino Este y Bv. Sáenz Peña Este	12,00 m.
* Gato y Mancha, entre Cap. de Frag. P. Giachino Este y Bv. Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Posta Espinillos, entre Cap. de Frag. P. Giachino Este y Bv. Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Hnas. Vicentinas, entre Cap. de Frag. P. Giachino Este y Bv. Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Presb. Elmiro Ruiz, entre Cap. de Frag. P. Giachino Este y Bv. Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Madre A. González, entre Cap. de Frag. P.Giachino Este y Bv. Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Calle N° 19, entre Av. Santa Fe Este y Bv. R.Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Calle N° 20, entre Av. Santa Fe Este y Bv. R.Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Calle N° 21, entre Av. Santa Fe Este y Bv. R.Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Calle N° 22, entre Av. Santa Fe Este y Bv. R.Sáenz Peña Este	20,00 m.
* Calle N° 23, entre Soberanía Nacional Este y Hno. Fernando	12,20 m.
* Calle Del Niño, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Rawson, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Gral.Mitre, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Sarmiento, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Laprida, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Bolivia, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Paraguay, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle San Lorenzo, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Gral. Mansilla, entre Colombia y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Gral. Roca, entre Bv. J.B.Justo y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle San Luis, entre Bv. J.B.Justo y Av. Pellegrini	18,90 m.
* Calle Gral.Paz, entre Av. Pellegrini y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Salta, entre Bv. J.B.Justo y Av. Pellegrini	18,90 m.
* Calle Uruguay, entre Bv. J.B.Justo y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Perú, entre Vía Férrea y Av. Saavedra	18,90 m.
* Calle Venezuela, entre Vía Férrea y Av. Saavedra	18,90 m.
* Calle Ecuador, entre Vía Férrea y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Brasil, entre Vía Férrea y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Chile, entre Miguel Daga y Av. Pueyrredón	18,90 m.
* Calle Rafael Nuñez, entre Miguel Daga y Av. Zeballos	18,90 m.
* Calle Dean Funes, entre Miguel Daga y Av. Pueyrredón	30,00 m.
* Calle El Porvenir, entre Calle N° 42 y Córdoba	12,00 m.
* Calle El Porvenir, entre Córdoba y Camino Las Colonias	20,00 m.
* Calle R. Varela, entre Calle N° 42 y Córdoba	12,00 m.
* Calle R. Varela, entre Córdoba y Camino Las Colonias	20,00 m.

* Calle Buenos Aires, entre Calle N° 42 y Córdoba	12,00 m.
* Calle Buenos Aires, entre Córdoba y Camino Las Colonias	20,00 m.
* Calle Antártida Argentina, entre Calle 42 y Córdoba	12,00 m.
* Calle Antártida Argentina, e/ Córdoba y Camino Las Colonias	20,00 m.
* Calle Remedios E.de San Martín e/Córdoba y Camino Las Colonias	20,00 m.
* Calle Campaña del Desierto, entre Calle N° 42 y Córdoba	12,00 m.
* Calle Campaña del Desierto, entre Córdoba y Camino Las Colonias	30,00 m.
* Calle Libertad, entre Int. Juan B. Monetto y Maestra F.Rosa	12,00 m.
* Calle Libertad, entre Córdoba y Camino Las Colonias	20,00 m.
* Calle Hernández, entre Calle N° 42 y Córdoba	12,00 m.
* Calle Hernández, entre Córdoba y Camino Las Colonias	20,00 m.
* Calle Los Constituyentes, entre Int. Juan B.Monetto y Córdoba	12,00 m.
* Calle Los Constituyentes, entre Córdoba y Camino Las Colonias	20,00 m.
* Calle N° 42, entre Intendente Jorge Loinas y Calle Pública	14,00 m.
* Calle Int. Juan B.Monetto, e/ Int. Jorge Loinas y Calle Pública	12,00 m.
* Calle Pública (sin nombre) e/Int. Jorge Loinas y Calle Pública	12,00 m.
* Calle Maestra F.Rosa, e/Intendente Jorge Loinas y Calle Pública	12,00 m.
* Calle Alte.Brown, entre Buenos Aires y Antártida Argentina	18,00 m.
* Calle Córdoba, entre Int. Jorge Loinas y Antártida Argentina	20,00 m.
* Calle Vélez Sarsfield, e/Int. Jorge Loinas y Antártida Argentina	18,00 m.
* Av.Sarmiento, entre Int. Jorge Loinas y Calle Pública	30,00 m.
* Calle Gerónimo L. de Cabrera, e/Int.Loinas y Antártida Argentina	18,00 m.
* Camino Las Colonias	40,00 m.
* Ruta Nac. N° 9 (Int. J. Loinas), entre Calles N° 42 y 23	30,00 m.
* Av. Alvear, entre Calles N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	20,00 m.
* Pasaje Paul Harris, entre Garibaldi y J. J. Paso	12,00 m.
* Av. Rivadavia, entre Calles N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	22,00 m.
* Pje. Juan C.González, entre Azcuénaga y R. de Santa Fe	12,00 m.
* Pje. Juan C.González, entre Jujuy y Garibaldi	12,00 m.
* Av. Santa Fe, entre Calles N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	25,00 m.
* Pasaje Parque, entre R.de Santa Fe y Santiago del Estero	12,00 m.
* Pasaje 4 de Setiembre, entre Champagnat y Garibaldi	12,00 m.
* Pasaje Parque, entre Bismarck y Fuerza Aérea Argentina	12,00 m.
* Av. Avellaneda, entre Calle N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	25,00 m.
* Pasaje Bonetto, entre Tucumán y Francisco Beiró	10,00 m.
* Pasaje Bonetto, entre Champagnat y Garibaldi	12,00 m.
* Pasaje Bonetto, entre Independencia y Fuerza Aérea Argentina	12,00 m.
* Bv.Roque Sáenz Peña, entre Calles N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	30,00 m.
* Pasaje O'Higgins, entre Azcuénaga y P.L.Funes	10,00 m.
* Pasaje O'Higgins, entre Santiago del Estero y Tucumán	10,00 m.
* Pasaje O'Higgins, entre Francisco Beiró y Jujuy	10,00 m.
* Pasaje O'Higgins, entre Bismarck y J.J.Paso	12,00 m.
* Bv. H. Yrigoyen, entre Calles N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	25,00 m.
* Pasaje 1° de Mayo, entre Moreno y Gral.Capdevila	10,00 m.
* Pasaje 1° de Mayo, entre P.L.Funes y Garibaldi	10,00 m.
* Av.Belgrano, entre Calles N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	25,00 m.
* Pasaje Chacabuco, entre Moreno y Azcuénaga	10,00 m.
* Pasaje Chacabuco, entre P.L. Funes y Champagnat	10,00 m.
* Pasaje Chacabuco, entre J.J.Paso y Fuerza Aérea Argentina	12,00 m.
* Av. San Martín, entre Calles N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	25,00 m.
* Pasaje Maipú, entre Calles N° 42 y Moreno	12,00 m.
* Pasaje Maipú, entre Gral. Capdevila y Azcuénaga	12,00 m.
* Pasaje Maipú, entre P.L. Funes y Francisco Beiró	12,00 m.
* Pasaje Maipú, entre 25 de Mayo y Champagnat	12,00 m.
* Pasaje Maipú, entre J.J. Paso y Calle Fuerza Aérea Argentina	12,00 m.
* Bv. I.Lardizábal, entre Calle N° 42 y Fuerza Aérea Argentina	30,00 m.
* Calle José Cesanelli, entre Calle N° 42 y Gral. Capdevila	15,00 m.
* Calle José Cesanelli, entre Gral. Capdevila y P.L.Funes	15,00 m.
* Calle Hno. Fernando, entre Champagnat y J.J. Paso	10,00 m.
* Calle Hno. Fernando, entre J.J. Paso y N° 23	15,00 m.
* Pasaje Tiscornia, entre P.L. Funes y Santiago del Estero	15,00 m.
* Calle Colombia, entre Calle N° 80 y Bolivia	15,00 m.

* Calle Miguel Daga, entre Brasil y Dean Funes	15,00 m.
* Bv. Juan B. Justo, entre Calle Del Niño y Dean Funes	30,00 m.
* Pasaje Cochabamba, entre Bolivia y Gral. Roca	10,00 m.
* Pasaje Cochabamba, entre Uruguay y Brasil	10,00 m.
* Av. Carlos Pellegrini, entre Calle Del Niño y Dean Funes	25,00 m.
* Pasaje 3 de Febrero, entre Rawson y Gral. Mitre	12,00 m.
* Pasaje 3 de Febrero, entre Bolivia y Brasil	12,00 m.
* Av. Mendoza, entre Calle Del Niño y Dean Funes	25,00 m.
* Pje. 24 de Setiembre, entre Bolivia y Ecuador	12,00 m.
* Av. San Juan, entre Calle Del Niño y Dean Funes	25,00 m.
* Pasaje Suiza, entre Gral. Mitre y Laprida	12,00 m.
* Pasaje Suiza, entre Paraguay y San Lorenzo	12,00 m.
* Pasaje Suiza, entre Gral. Paz (Ruta Pcial. N° 12) y Perú	12,00 m.
* Pasaje Suiza, entre Brasil y Chile	12,00 m.
* Av. Quintana, entre Calle Del Niño y Ecuador	25,00 m.
* Av. Quintana, entre Brasil y Dean Funes	25,00 m.
* Pasaje N° 55, entre Venezuela y Ecuador	12,00 m.
* Av. Zeballos, entre Calle Del Niño y Dean Funes	25,00 m.
* Pasaje Martín Fierro, entre Perú y Ecuador	12,00 m.
* Av. Saavedra, entre Paraguay y Chile	25,00 m.
* Pasaje Suiza, entre Paraguay y San Lorenzo	12,00 m.
* Av. Pueyrredón, entre San Lorenzo y Gral. Mansilla	25,00 m.
* Av. Pueyrredón, entre Gral. Paz (Ruta Pcial. N° 12) y Uruguay	25,00 m.
* Av. Pueyrredón, entre Ecuador y Dean Funes	25,00 m.
* Bv. N° 11, entre Fuerza Aérea Argentina y Madre A. González	12,00 m.
* Av. Alvear Este, entre Fuerza Aérea Argentina y Madre A. González	25,00 m.
* Paul Harris Este, entre T. Gordillo y Madre A. González	10,00 m.
* (Ord.511/86) Av. Rivadavia Este, e/ Fuerza Aérea Arg. y T. Gordillo	20,00 m.
* (Ord.511/86) Av. Rivadavia Este, e/ T. Gordillo y Madre A. González	25,00 m.
* Pje. Juan C. González, entre T. Gordillo y Madre A. González	10,00 m.
* Av. Santa Fe Este, entre T. Gordillo y Madre A. González	25,00 m.
* Av. Santa Fe Este, entre Madre A. González y Calle 23	12,00 m.
* Pasaje Parque Este, entre Timoteo Gordillo y Calle 23	10,00 m.
* Av. Avellaneda Este, entre Fuerza Aérea Argentina y Calle 23	25,00 m.
* Pasaje Bonetto Este, entre Timoteo Gordillo y Calle 23	10,00 m.
* Bv. R. Sáenz Peña Este, entre Fuerza Aérea Argentina y Calle 23	12,00 m.
* Bv. R. Sáenz Peña Este, entre Calles N° 22 y 23	25,00 m.
* Pasaje Público, entre Calles N° 22 y 23	10,00 m.
* Calle sin nombre, entre Calles N° 22 y 23	12,20 m.

5.1.1.3. ALINEACION: toda nueva construcción que se levante con frente a calle pública deberá respetar la línea oficial señalada.-

5.1.1.4. OBRAS DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL: Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en 6.1.3.

5.1.1.5. SOTANOS BAJO LAS ACERAS:(Ord.692/89) Se permitirá construir sótanos bajo la superficie de retiro obligatorio hasta la Línea Municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando la superficie de retiro obligatorio sea destinada a acera o espacio verde privado, entre la Línea municipal y la línea de Edificación.-
- b) En el triángulo de las ochavas reglamentarias.-

5.1.1.6. (Ord.692/89) En todos los edificios los muros de cercos y/o edificios que se hallen fuera de Línea de Edificación o esquinas que no estén ochavadas, sólo se autorizaran los trabajos necesarios para la conservación de ellos prohibiéndose terminantemente toda clase de modificaciones, ampliación, cambio estructural, etc. en la zona afectada, salvo aquellas tareas que tiendan a corregir la irregularidad planteada.-

ORD. 3055/2022 - 5.1.2.0. DE LA LINEA DE EDIFICACION

5.1.2.1. Se establece en todo el ámbito de la ciudad los casos en que la línea de edificación, coincidente con la línea municipal o línea oficial.-

5.1.2.2. *DE LOS CASOS ESPECIALES DE LINEAS DE EDIFICACION. Se considerará trasladada la Línea de Edificación a los retiros que se detallan según las zonificaciones a la que pertenezcan, debiéndose destinar dichos retiros a jardines privados de vista pública, permitiéndose la visual, de acuerdo a 5.1.2.5., cuya superficie no podrá ser cubierta más que por los salientes: balcones, aleros o cornisas, de acuerdo a lo establecido en Art.6.13 Ordenanza nº 2956/2020.*

Por tratarse de un traslado de Línea de Edificación de un mismo predio, los cuerpos salientes: balcones, etc deberán respetar lo establecido por el Art.6.13 Ordenanza nº 2956/2020.

Los elementos divisorios entre predios, no podrán impedir la continuación de la vista desde la vía pública, para lo cual cumplirán con las mismas exigencias que en el 6.11.Cercos- Ordenanza nº 2956/2020.

5.1.2.3. (Ord.692/89) RETIROS OBLIGATORIOS.

-Cuatro metros (4 m) en las siguientes calles:

- 1) Av. Leandro N. Alem, entre Bv.Roque Sáenz Peña y calle Int. Jorge Loinas.
- 2) Camino Las Colonias, entre Int. Jorge Loinas y calle El Porvenir.

-Tres metros (3 m.) en las siguientes calles:

- 1) En los pasajes comprendidos en la Zona C del gráfico 5.1.2.3.
- 2) General Paz, desde Av. C.Pellegrini hasta el final del ejido urbano.
- 3) En calle Intendente Jorge Loinas, entre Calle Nº 42 y Calle Nº 23.

-Dos metros (2 m.) en las siguientes calles:

- 1) En todos los pasajes comprendidos en la zona B del gráfico 5.1.2.3. pudiendo ocupar con construcción hasta un 40% del frente sobre Línea Municipal.
- 2) Calle Fuerza Aérea Argentina, entre Int.Jorge Loinas y Calle Hno. Fernando
- 3) Continuación Fuerza Aérea Argentina entre Int. Jorge Loinas y hasta cruce con camino rural

5.1.2.4. En obras existentes no podrán ejecutarse modificaciones en la zona afectada por el retiro establecido, sin desplazar la construcción a la nueva línea de edificación (L.E.) pudiendo en este caso dejar en la actualmente existente, los elementos constitutivos de la estructura resistente.-

ORD.3055/2022 - 5.1.2.5. (Ord.682/89) En los casos de retiro obligatorio de Línea de Edificación el espacio privado y público podrá delimitarse con elementos divisorios a los fines de seguridad no pudiendo los mismos ser construidos con elementos que impidan la visión desde y hacia la vida pública, según se indica en 6.11.Cercos- Ordenanza nº 2956/2020.

5.2. DE LAS OCHAVAS

5.2.1.0. RETIRO DE LAS ESQUINAS

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

A medida que se soliciten permisos para aperturas de vía pública, construcciones de nuevos edificios, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas a las existentes, el Departamento Ejecutivo Municipal, por intermedio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, exigirá la ejecución del retiro correspondiente.-

5.2.1.2. La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos distantes 2,50 m. de la intersección de la línea municipal, concurrentes y ubicados, cada uno e ellos, en una de dichas líneas municipales, resultando así la ochava (de 3,53 m. para el caso de que las líneas municipales formen un ángulo de 90°).-

5.2.1.3. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguridad en plantas altas, pero sí de respetarla en planta baja.-

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

5.2.1.5. (Ord.692/89) 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 2,20 m. del suelo.-

- b) Su ubicación esté contenida en el triángulo formado por la prolongación de la Línea 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) Se efectuarán los cálculos de choque de acuerdo a lo establecido por las normas DIN 1055 o CIRSOC y éstos presentados en el expediente de la Subsecretaría de Obras Privadas.-

5.2.1.6. (Ord.692/89) Se permitirán sobreelevaciones o escalones de hasta 15 cm. sobre nivel de vereda en las ochavas. Esto se mantiene aún en los casos previstos por 5.2.1.5.

5.3. DE LAS CERCAS Y VEREDAS

5.3.1.0. GENERALIDADES DE LAS CERCAS Y VEREDAS

5.3.1.1. (Ord.692/89) OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y VEREDAS. Todo propietario de un terreno baldío o en construcción con frente a la vía pública, en el que la Municipalidad puede dar la Línea de Edificación y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y acera, de acuerdo a este Reglamento.-

Todo propietario de un terreno edificado con frente a la vía pública y en el que la Municipalidad pueda dar Línea y Nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en sus frentes la acera de acuerdo a este reglamento.-

5.3.1.2. CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICION DE EDIFICIOS. Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación no se hubiere solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la acera y cerca definitiva dentro de los quince (15) días.-

Si se hubiera solicitado permiso de demolición y no se hubiera iniciado la misma, deberá colocarse en la L.M. una valla provisoria con las características previstas en este Reglamento y ejecutarse un solado transitable sobre la acera.-

5.3.1.3. La no higienización de los baldíos, aunque tuvieran su respectiva cerca y vereda, será penada con multas que estarán condicionadas a las zonas establecidas. En caso de no efectuarse tal higienización, la Municipalidad lo hará por cuenta y cargo del propietario.-

5.3.1.4. Frente a las calles pavimentadas, los terrenos baldíos deberán tener cercos construídos por cuenta del Propietario y de la siguiente manera:

Material a utilizar: ladrillos comunes, cerámicos o bloques de hormigón.

- 1) Se ejecutarán cimientos con una profundidad mínima de 0,30 m.
- 2) Llevará una capa aisladora horizontal
- 3) La mampostería, que podrá ser vista, tendrá una altura de 0,80 m. sobre nivel de vereda, con pilares de 1,20 m. de alto, unidos entre sí por un caño metálico de dos pulgadas (2") de diámetro.
- 4) Se colocará una puerta de dos (2) hojas, con un ancho mínimo de 1,80 m. de diseño y material a elección.-
- 5) El cerco deberá estar revocado exteriormente con terminación de fino o bolseado, o en caso de mampostería vista, será con junta tomada.
- 6) Pintura: será blanca en muro y carpintería, salvo en el caso de hacerse en mampostería a la vista.-

5.3.1.5. Fuera de la zona pavimentada y frente a las calles que poseen cunetas y/o cordones de ladrillos, es obligatoria la construcción de cercos tal como lo indica 5.3.1.4., pero sin pintura ni revoque exterior.-

5.3.1.6. Frente a calles no pavimentadas y que no posean cunetas ni cordones de ladrillos, es obligatoria la construcción de cercos de alambre tejido romboidal, de 1,50 m. de altura, dejando una puerta según lo indica el punto 5.3.1.4. ítem 4.-

5.3.1.7. (Ord.692/89) UBICACION DE LAS CERCAS:

- 1) En todos los predios edificados o no, la cerca se ejecutará siguiendo la Línea Municipal.-
- 2) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la Línea de Ochava que corresponda.-

5.3.1.8. (Ord.692/89) OTROS TIPOS DE CERCAS. El Departamento Técnico respectivo del Ejecutivo Municipal, podrá proponer a la Comisión del Reglamento otro tipo de exigencias para la limitación de los predios baldíos en los barrios cuyo carácter así convenga.-

5.3.1.9. (Ord.692/89) PAREDES DIVISORIAS. Se establece una altura mínima de las paredes divisorias de 2,00 m. medidos sobre el solado o terreno natural accesible más alto, adyacente a la pared divisoria de

acuerdo al Art.2729 del Código Civil, quedando excluida de esta obligación las paredes divisorias que sean parte del retiro obligatorio (5.1.2.5).-

5.4. DE LAS ACERAS

5.4.1. Será obligatoria la ejecución de veredas conforme a las modalidades que establezca el presente Reglamento, en todos los casos en que actualmente no se encuentre materializada conforme a las disposiciones vigentes a la fecha o que estándolo, se encuentren fuera de uso, o en mal estado de conservación.-

5.4.1.1. DELIMITACIONES DEL ESPACIO. El espacio público cuya construcción y mantenimiento corre por cuenta del Propietario frentista, se delimita de la siguiente forma:

- Por la línea municipal de deslinde entre la propiedad privada y la pública.

- Por el cordón de la vereda.

- Lateralmente, por las dos perpendiculares a la línea municipal en el punto en que se encuentra dicha línea y las divisorias entre inmuebles privados, hasta el punto en que aquellas encuentran una paralela distante de 2,40 m. de línea municipal y finalmente, las rectas que van desde estos últimos puntos en forma perpendicular al cordón de la vereda. VER GRAFICO 5.4.1.1. N° 1.-

Cuando la distancia entre la línea municipal y el cordón de la vereda sea igual o inferior a seis metros (6 m.) el límite lateral estará dado por una línea que será la media entre la perpendicular de la línea municipal y la perpendicular al cordón de la vereda, partiendo ambas del encuentro entre la línea municipal y el deslinde entre los inmuebles privados contiguos. VER GRAFICO 5.4.1.1. N° 2.-

5.4.1.2. VEREDA PARA TRANSITO PEATONAL

5.4.1.3. TIPO DE VEREDA. A los efectos de su realización diferenciada según las condiciones especiales en que se encuentren los inmuebles, se establecen los siguientes tipo de veredas:

TIPO A: Con contrapiso o ladrillos asentado sobre terreno natural, con cubrimiento de cemento-arena.-

TIPO B: De baldosas o baldosones de cemento, con bordes biselados juntas cerradas y perpendiculares a la línea municipal.

TIPO C: De mosaicos calcáreos de tres (3), cuatro (4) o cinco (5) bastones colocados perpendicularmente a la línea municipal. Color o combinación de los mismos a elección.

TIPO D: De mosaicos calcáreos, con bordes biselados, color gris cemento natural.-

TIPO E: De mosaicos calcáreos, con bordes biselados, color rojo.-

5.4.1.4. VEREDAS EN CALLES PAVIMENTADAS

5.4.1.4.1. CALLES NO MENOS DE SIETE METROS (7 M.) DE CALZADA. En las calles cuya calzada sea igual o inferior a 7,00 m. de ancho, será obligatoria la construcción y mantenimiento de una vereda Tipo B, C ó D de un ancho mínimo de 1,50 m. hasta el máximo según 5.4.1.8.1., paralela a la línea municipal y a contar desde ésta.-

5.4.1.4.2. CALLES CON CALZADAS DE MAS DE SIETE METROS (7 M.) DE ANCHO. Sobre las calles que tiene calzadas de más de 7,00 m. de ancho sumadas las dos manos, cuando éstas se encuentren separadas, las aceras se pavimentarán en un ancho mínimo de 2,40 m, salvo que se trate de zonas o vías especiales y serán de Tipo B o D.-

5.4.1.5. ZONAS Y VIAS ESPECIALES

5.4.1.5.1. ZONA 1: En la Zona N° 1 de la Ordenanza N° 107/79 de Regulación de Usos del Suelo, es obligatoria la pavimentación de todo espacio comprendido entre la línea municipal y el cordón de la vereda. La vereda será del tipo E.

5.4.1.5.2. ZONAS 15; 28 y 34: En las Zonas 15; 28 y 34, de uso industrial dominante, según la Ordenanza N° 107/79, podrán construirse veredas especiales (asfalto, hormigón, etc.) de alta resistencia de cargas e impactos, siempre que aseguren el antideslizamiento de vehículos y peatones. Se pavimentarán en todo el ancho entre la línea municipal y el cordón de la vereda, cuando éste se encuentre materializado, de lo contrario tendrán un ancho de 2,40 m.

5.4.1.5.3. CALLES ESTRUCTURANTES. Las calles consideradas estructurantes en la Ordenanza N° 107/79, de Regularización de Usos del Suelo, que a su vez determinarán las distintas zonas contempladas en la misma y siempre que se encuentren con sus calzadas pavimentadas y con cordón-cuneta, tendrán una vereda de 2,40 m. En estos casos la vereda será obligatoriamente del tipo E.-

5.4.1.5.4. AVENIDA LEANDRO N.ALEM. Ambas aceras de la Av.Leandro N. Alem, en su recorrido entre la Ruta Nacional N° 9 hasta calle Francisco Raccone, serán pavimentadas en todo su ancho con vereda Tipo E.-

5.4.1.5.5. RUTA NACIONAL N° 9. Las veredas colindantes con la Ruta Nacional N° 9, se ajustarán al diseño especial que oportunamente determine la Municipalidad.-

5.4.1.5.6. CALLES SIN PAVIMENTO. Las calles que no se encuentren pavimentadas cualquiera sea su ubicación, tendrán veredas del tipo A. de 1,20 m. de ancho, con cordón de ladrillos comunes tomados con cemento y arena o de otro tipo de material eficaz de contención de calidad superior.-

5.4.1.5.7. VEREDA DE ESQUINA. En las esquinas la vereda se ampliará ocupando el espacio de retiro obligatorio por ochava y por cada lado se prolongará en todo su ancho mínimo hasta encontrar el cordón de la calzada de la otra calle. Ver Gráfico 5.4.1.5.7.

5.4.1.5.8. En los inmuebles que forman esquina y cuyos frentes pertenecen a dos sectores de distinto tipo de vereda exigible, será obligatoria la ejecución de veredas sobre ambos frentes, conforme a los requerimientos de la más exigente hasta una distancia mínima de 10 m. sobre el sector menos exigente a contar de la prolongación del cordón de la vereda de la primera. En caso de duda, la Municipalidad determinará la correspondiente primacía.-

5.4.1.6. PENDIENTE DE LAS ACERAS. El nivel de las aceras se determinará a partir del cordón de la vereda, desde el cual se trazará una línea con pendiente ascendente y perpendicular a la línea municipal del dos por ciento (2%), pavimentándose sólo la parte que correspondiere. VER GRAFICO 5.4.1.6.

5.4.1.7. RENOVACION DE ACERAS - VEREDAS FUERA DE USO. A los fines de la renovación de las aceras, se considerará que una acera está fuera de uso cuando:

- a) Por su uso haya perdido sus características antideslizantes.
- b) No haya uniformidad de colores por haber sido parcialmente cambiados los mosaicos.
- c) Presenten salientes o escalones, transversales o longitudinales, que no mantengan la uniformidad de pendientes y los mosaicos y contrapisos hayan sido levantados por raíces u otras causas ocasionadas por el uso.-

5.4.1.8. DEL USO DEL ESPACIO. El espacio delimitado por 5.4.1.1. deberá mantenerse libre de todo obstáculo para el tránsito peatonal en el ancho mínimo establecido como vereda. El resto del espacio podrá ser destinado a jardín con posibilidades de ingreso de vehículos particulares de los frentistas, colocación de sillones, bancos, mesas, etc. siempre que los mismos sean móviles, previa autorización municipal, según Ordenanza de Tránsito N° 052/77.-

Las cazuelas para colocación de plantas serán de uso obligatorio y con dimensiones de 0,60 m. por 0,60 m. no sobrepasando el nivel de la vereda. Deberán ser revocadas en su interior con concreto, hasta una profundidad de 0,15 m. en sus cuatro (4) lados, cuando se encuentren en aceras pavimentadas.

La distancia mínima entre cada cazuela para colocación de las plantas será de 7,00 m.

5.4.1.8.1. PAVIMENTADO DEL ESPACIO VERDE. El espacio restante entre el delimitado por 5.4.1.1. y el mínimo establecido como vereda, se considerará como espacio verde. Dicho espacio podrá ser pavimentado hasta un cincuenta por ciento (50%) utilizándose sólo los siguientes materiales: mosaicos, baldosas o baldosones, de cualquier dimensión, color natural de cemento, ladrillos de hormigón a la vista, granito gris o similares o hasta un ciento por ciento (100%), pero en este caso, el material a utilizar será el que corresponda al tipo indicado para la vereda según la zona y todo uniforme del mismo material.-

5.5. ARBOLADO.

5.5.1. Debe entenderse por arbolado el acto de proceder a implantar en las veredas de las calles, avenidas, así como en los parques y plazas de la ciudad, los árboles que faltan o necesiten ser reemplazados por las razones que más adelante se especifiquen, con el objeto de mantener purificado el ambiente y dar a la ciudad el aspecto ordenado y limpio de un cuidado jardín.-

5.5.2. Serán reemplazados los árboles que se encuentren plantados fuera de línea, los que estén secos, los que presenten graves daños por acción de enfermedades, insectos o deformaciones por podas irracionales; los que no se adapten a las condiciones climáticas de nuestro medio.-

Las plantas que por su gran desarrollo provoquen daños en los edificios, instalaciones aéreas y subterráneas o fueran obstáculos para el tránsito de vehículos y peatones, podrán ser retirados del lugar que ocupen,

previo dictámen del Departamento de Parques y Paseos y aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, que en cada caso dispondrá si corresponde el reemplazo o erradicación del árbol o arbusto.-

5.5.3. Establécese como época propicia para realizar las plantaciones en las veredas, el período comprendido entre fines de mayo y agosto respectivamente, para especies a raíz desnuda y durante todo el año para especies en pan de tierra o en "latas".-

5.5.4. La Intendencia Municipal se reserva el derecho por razones técnicas y de estética, de disponer la plantación o reemplazar especies en las zonas que el Departamento Parques y Paseos considere convenientes. El Propietario del inmueble beneficiado con la plantación tendrá a su cargo el costo que origine la misma y el mantenimiento de la planta.-

5.5.5. Las nuevas plantaciones y el arbolado de reposición por "fallas" y/o especies no reglamentarias, que se hayan secado o muerto por causas diversas, se hará siguiendo una línea paralela al cordón de la vereda y en la correspondiente cazuela, construída según 5.5.6. a tal efecto, inciso b.

5.5.6. El trabajo de forestación deberá ajustarse a las siguientes especificaciones:

a) Las plantaciones se efectuarán paralelamente al cordón de la vereda, a una distancia del mismo que será determinada para cada calle en particular por el Departamento de Parques y Paseos, como así también su ubicación frente a la propiedad.-

b) La cazuela a excavar para la plantación tendrá las siguientes dimensiones: 0,60 m. por 0,60 m. por 0,50 m. de profundidad; esta última medida será la que mejor convenga al desarrollo alcanzado por las raíces de la planta y/o el tamaño del pan de tierra.-

c) En las áreas a forestar, el Departamento Parques y Paseos determinará cada especie por separaciones entre plantas que resulten más conveniente.-

d) La apertura de los hoyos debe hacerse cuidando que no queden escombros; es conveniente mezclar en la tierra estiércol descompuesto para crear un medio propicio para el crecimiento de las raíces.-

e) Las plantas serán colocadas en los hoyos, observando la orientación de las ramas, tras lo cual se agregará la tierra de modo que quede firme en torno a las raíces. Las plantas con injertos bajos, dejarán a éste 2 cm. por encima del suelo.-

f) Para evitar daños a las plantaciones, se colocarán tutores de madera dura de 2" por 2" y 2,50 m. de alto y enterrados 0,40 m. por debajo de la raíz de la planta.-

Las ataduras de la planta al tutor se efectuarán con hilo sisal o similar, haciendo un retorcido en forma de ocho, colocando además trozos de lona para proteger de roces a la planta.-

g) Los Propietarios de cada inmueble beneficiado con la forestación, son responsabilidades directas de la conservación de las plantas, erradicación de malezas, riegos periódicos y ornamentación de las cazuelas, cuyos bordes deberán quedar a nivel de las veredas. Los daños causados a la plantación deberán denunciarlos los propietarios frentistas.-

5.5.6.1. Establécese que el arbolado de las veredas se hará con las especies que por calle determina el Decreto N° 024/82.-

5.5.7. En la urbanización y/o loteos de terrenos, incluídos dentro de las zonas A y B del radio municipal, Ordenanza N° 106 y 107/79, es obligación de los propietarios, con antelación a la venta de las fracciones o lotes y durante la época establecida en 5.5.3, efectuar la plantación de los frentes correspondientes a las propiedades y por su exclusiva cuenta. No se aprobarán loteos sin que tengan los espacios verdes que determina la Ordenanza de parcelamiento del Suelo (106/79) y sin el compromiso previo y expreso de efectuar el arbolado en forma reglamentaria.-

5.5.8. Cuando la Municipalidad comprobare que el o los propietarios de inmuebles existentes dentro del éjido municipal -en los sectores en que la reglamentación establezca la necesidad y obligación de arbolado en las veredas- no hubieren procedido a realizarlo en la época establecida en 5.5.3. o dentro del término del emplazamiento, o si efectuándolo se hubieren utilizado especies no reglamentarias o no aprobadas por el mencionado reglamento, se harán pasibles de multas cuyos montos serán establecidos por el Departamento Ejecutivo Municipal y con actualización periódica.-

5.5.9. Cuando existieran en los ejemplares o en la forma de plantación, árboles enfermos, secos, dañados, fuera de línea, etc.; se intimará al propietario a rearbolar su propiedad, si éste no cumplimentara el requerimiento en el término establecido en el emplazamiento, la Municipalidad procederá a realizar el trabajo -si mediaren razones de orden estético- por vía administrativa y/o licitación, aplicando las siguientes tasas:

a) Por árbol extraído y repuesto..... según presupuesto

b) Por cazuela y refacción de vereda..... según presupuesto

c) Por árbol de nueva plantación..... según presupuesto

Los presupuestos serán elaborados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad.-

5.5.10. Cuando la Municipalidad comprobare que el Propietario o cualquier persona produjera daños o destrozos, directos o indirectos, que atenten contra la buena conservación y estado vegetativo del arbolado de veredas y/o espacios verdes, se aplicará a sus autores multas y medidas judiciales, según corresponda y las que determinará el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Si el daño fuera producido por terceros, el Propietario deberá, dentro de las 48 Hs. denunciar el hecho a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a efectos de deslindar su responsabilidad; si así no lo hiciere, le será aplicada la multa correspondiente.

5.5.11. Es obligación del propietario frentista que desee extraer uno o varios árboles, solicitar la correspondiente autorización en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, si así no lo hiciere, se aplicará una multa por dicha infracción, que será también determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal.

5.5.12. Los Propietarios de los sectores y turnos que establezca la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrán por su cuenta y riesgo efectuar la poda racional de los árboles ubicados en la vereda de su frente, conforme a las normas técnicas que se establezcan en la reglamentación de la presente Ordenanza, cuando así lo determine esa Secretaría. Las compañías de electricidad, teléfonos, etc. que necesiten realizar "cortes de ramas" en los árboles que por su crecimiento vegetativo alcancen las líneas o redes, produciendo interrupciones de los servicios deberán dirigirse a la Municipalidad, solicitando la autorización correspondiente y adjuntando catastro de las calles en que deben efectuar dichos trabajos. Esta autorización se hará con intervención de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Los gastos que demanden la realización de estos trabajos, correrá por cuenta exclusiva de la entidad recurrente.-

5.5.13. Se conservará la forma natural de las distintas esencias forestales para lograr un mejor efecto estético. Solamente está facultado el Departamento de Parques y Paseos para disponer o autorizar podas de formación cuando haya razones técnicas, y/o estéticas y/o sanitarias que así lo aconsejen. Las solicitudes que se cursen por escrito para extraer o recortar plantas de las calles deberán fundarse debidamente, cualesquiera sea la persona o entidad que lo solicite.-

5.5.14. Cuando se autorice una poda de formación o recortado de ramas o extracción de una planta, la tarea será realizada por el personal idóneo del Departamento de Parques y Paseos:

a) Cuando se autorice una poda de formación o recortado de ramas, la tarea la realizará personal idóneo del Departamento de Parques y Paseos, salvo que el mismo autorice expresamente a que se ejecute por particulares.-

b) Cuando se autorice la extracción de un árbol, esta tarea será efectuada por cuenta y riesgo del solicitante o en caso contrario, podrá solicitar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos que efectúe dicho trabajo, comprometiéndose a abonar la tasa que corresponda y con las condiciones que establezca dicha Secretaría.-

c) En los dos casos anteriores se dará lugar a las solicitudes luego que se haya efectuado la inspección por el Departamento de Parques y Paseos para comprobar si el pedido se ajusta a las causas invocadas por la persona o entidad que lo solicite.

5.5.15. Cuando la Municipalidad realice o autorice el corte de ramas de los árboles existentes en las veredas, ya lo hiciere por vía administrativa y/o por licitación, aplicará a los propietarios de dichos trabajos el monto resultante del presupuesto respectivo, que será elaborado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, previa comunicación al Propietario.-

5.5.16. Cuando la Municipalidad comprobare que los Propietarios y/o entidades autorizadas, durante épocas establecidas, no efectuaren la poda racional, o que al hacerla se realice en forma defectuosa o atentatoria para la normal conducción y conservación de los árboles, se aplicarán las multas pertinentes, fijadas por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

5.5.17. Es obligación de los Propietarios de inmuebles ubicados dentro del municipio, mantener las cazuelas de los árboles y las veredas libres de yuyos y malezas, en caso contrario se harán pasibles a multas fijadas a tal efecto por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

5.5.18. Cuando un árbol o arbusto se encuentre ubicado sobre el eje medianero de dos propiedades, será considerado responsable de todas las obligaciones enumeradas en el presente Reglamento el Propietario o entidad ubicado a la izquierda del árbol o arbusto, situado el observador de frente a la propiedad

5.5.19. En caso de presentarse ataque de plagas o enfermedades que afecten el buen estado sanitario de las plantaciones, el Departamento de Parques y Paseos dispondrá las medidas fitosanitarias que correspondan en la emergencia, pudiendo autorizar los propietarios y/o entidades que lo soliciten, a realizar los tratamientos bajo la supervisión del personal técnico del Departamento Parques y Paseos.-

5.5.20. El pago de las tasas y/o multas que según los puntos establecidos fije el Departamento Ejecutivo Municipal en cada caso, deberán hacerse efectivas dentro de los diez (10) días a contar desde la fecha de notificación municipal. Vencido dicho término y no satisfecho el pago correspondiente, se procederá a su cobro por vía judicial.-

5.5.21. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos asesorará técnicamente y en forma gratuita las consultas de los Propietarios de inmuebles referente al arbolado y su conservación.-

6. DE LAS FACHADAS

6.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

6.1.1. (Ord.820/91) FACHADAS. Es obligatoria la presentación de los planos de fachadas, en cuyo diseño se deberán contemplar las características propias del contexto urbano en el que se inserte, dejando constancia expresa de los materiales y sus acabados.-

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

6.1.2. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES, TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES. Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano de fachada.-

6.1.3. TRATAMIENTO DE 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, vías ferroviarias, etc. Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente reglamento y su tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la Comisión del Reglamento.-

6.1.4. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA. Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrá colocarse en el exterior de los muros de la 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 se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.-

6.2. LIMITACIONES DE LAS SALIENTES DE FACHADAS

6.2.1. SALIENTES DE FACHADAS

a) En los primeros 2,20 m. a mediar desde la cota del predio, no se permitirá ninguna clase de saliente, antepecho ni escalón por fuera de la línea municipal. Tampoco se permitirán vitrinas salientes ni obras de celosías, puertas o ventanas que abran hacia afuera.-

b) Arriba de los 2,20 m. medidos desde la cota del predio, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la línea municipal, en forma de pantallas verticales u horizontales, pilares o similares, que tengan un saliente o vuelo de 0,40 m.

6.2.2. SALIENTE DE BALCONES. Los balcones en los pisos altos podrán tener una saliente de la línea municipal máxima del veinticinco por ciento (25%) del ancho de la vereda y no exceder 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 muros, columnas o pantallas opacas.-

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

6.2.3. SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS.

a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento, se mantendrá por encima de los 2,50 m. medidos sobre el nivel municipal; su borde exterior distará del cordón de la vereda un 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 caso de llevar vidrios, éstos serán armados e incorporados a la estructura

b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente de la L.M. equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m., pudiendo llegar e eje a eje medianero.-

c) La Municipalidad podrá, en cualquier momento y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según 6.2.3. inciso a, 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 y sin derecho a reclamación alguna.-

d) Por debajo de los 5,00 m. de los aleros o marquesinas cumplirán con lo exigido por 6.2.2.

6.2.3.1. Toda construcción que se realice no podrá invadir terrenos o espacios pertenecientes a los linderos o sea no podrá pasar la línea medianera. En cuanto a la línea de edificación, sólo podrá pasar fuera de la misma hacia el espacio público, lo autorizado por 6.2.4.

Este punto deberá ser tenido muy en cuenta en la construcción de estructuras (bases de columnas, paredes de sótanos, etc.).-

6.2.4. CUERPOS SALIENTES CERRADOS. Se permitirán cuerpos salientes cerrados que avancen por fuera de la L.M. hasta un máximo de 0,40 m.

6.2.5. AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA. La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Reglamento, sólo se permitirán cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar. En ningún caso se podrá sobresalir de los perfiles autorizados por este reglamento.-

6.2.5.1. En los casos que se registren cambios de materiales de fachada, sólo se permitirán voladizos sobre la L.E.M. de 0,50 m. de 0,50 m. como máximo, siempre y cuando se trate de colocar materiales de construcción fijos, no permitiéndose la colocación en dicho voladizo de elementos móviles, como ser: puertas, persianas, etc.

6.2.6. CARTELES Y/O CHAPAS INDICADORAS DE NOMENCLATURA DE CALLES Y/O SENTIDO DEL TRANSITO. El propietario de todo predio que forme esquina, deberá permitir la colocación por parte de la Municipalidad, de los carteles indicadores de los nombres de las calles y/o el sentido del tránsito de las mismas, en las paredes de la propiedad. Sobre ambas calles o en la acera, según determine la autoridad municipal.-

6.3. TOLDOS. Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que puede ser extendido o recogido sobre la vereda y a aquellos que no pudiendo ser recogidos, puedan ser abiertos por sectores de modo que permitan el paso total de la luz y el aire.-

6.3.1. **PERFIL DE 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.-

6.3.2. **SOPORTES VERTICALES-LARGUEROS Y TENDIDO DE LOS TOLDOS.** Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, éstos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 1,00 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 peatones.-

6.3.3. **PLEGADO DE LOS TOLDOS.** Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de la fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén. Si hubiera guardatoldos, éstos deberán armonizar con la composición de la fachada.-

6.3.4. **TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS.** En las calles arboladas, los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles.-

6.3.5. **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.-

6.3.6. **RETIRO DE LOS TOLDOS Y SOPORTES.** La Municipalidad podrá exigir el retiro, tanto de los soportes como del toldo, cuando lo juzgue necesario, bastando la simple comunicación al propietario por escrito.-

7. DE LOS PATIOS

7.1. CLASIFICACION DE LOS PATIOS. A los efectos de este Reglamento, todos los patios serán de categoría única.-

7.1.1. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS. Se tomarán en la proyección horizontal del edificio, considerando aleros, cornizas, escaleras cerradas en su parte inferior con superficie utilizable, espesor de muros medianeros, voladizos, etc. exceptuando salientes de hasta 0,20 m.

7.1.2. DIMENSIONES QUE DEBERAN CUMPLIR LOS PATIOS. En cuanto a dimensiones, los patios deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) Inscribir dentro de su superficie medida según 7.1.1. un círculo de diámetro D igual a un quinto de la altura vertical medida desde el piso del local a ventilar a ese patio hasta el respectivo nivel del techo. VER GRAFICO 7.1.2.a.-
- b) Poder medir dicho valor D en el eje de cada abertura del local a ventilar a ese patio, cualquiera sea la forma del patio. VER GRAFICO 7.1.2.b.
- c) No dar a D un valor inferior de 3,00 m. VER GRAFICO 7.1.2.c.

7.1.3. DISMINUCION DEL VALOR "D" EN PATIOS.

- a) El valor D podrá ser disminuido si el patio tuviera uno de sus lados abiertos totalmente hacia la vía pública o a otro patio de una superficie dos (2) veces mayor; el nuevo valor de D llegará hasta cuatro quintos (4/5) del valor calculado, pero nunca inferior a 3,00 m. VER GRAFICO 7.1.3.a.-
- b) Las extensiones de los patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D, siempre que su profundidad "P", no supere la mitad del frente "f". VER GRAFICO 7.1.3.b.-
- c) Cuando el calor de D supere los 10,00 m., podrá mantenerse constante, cualquiera sea la altura indicada en 7.1.2., inc. a.-
- d) Cuando la división del terreno sobre el cual se hará la obra no cumpla con las exigencias del Plan de Ordenamiento Urbano, Ordenanzas N° 106 y 107/79, en lo relativo a frente mínimo, por provenir de divisiones anteriores a la fecha de puesta en vigencia de las mismas y el frente mínimo sea menor de 9,00 m., el valor D, podrá reducirse como mínimo a 2,50 m. Se deja expreso que esta reducción no tendrá valor para aquellas divisiones que se efectuaran con posterioridad a la fecha de puesta en vigencia de las Ordenanzas N° 106 y 107/79 y que fueran permitidas por excepción, cualquiera sea su frente mínimo.-

7.1.4. ACCESO A LOS PATIOS. Los patios serán accesibles para su limpieza.-

7.1.5. PROHIBICION DE REDUCIR PATIOS. No se podrá dividir fincas, si como resultante de ello se afectaran las dimensiones de los patios exigidas por este Reglamento.-

8. DE LOS LOCALES

8.1. GENERALIDADES. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudieran fijar los solicitantes en el permiso de iniciación de obra.-

8.1.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES. A los fines del cumplimiento de las distintas exigencias prescriptas por este Reglamento, los locales de un edificio se clasifican en:

- a) LOCALES HABITABLES DE PRIMERA CATEGORIA: Los que se encuentran destinados para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas. Se consideran incluidos dentro de esta categoría los siguientes ambientes: dormitorios de servicios, comedores, consultorios, cuartos de estudio, costura o trabajo, salones en general y todos aquellos que por sus dimensiones, destino o importancia, puedan ser considerados como tal.-
- b) LOCALES DE SEGUNDA CATEGORIA: Los que se necuentren destinados al trabajo o permanencia temporaria de personas. Se consideran dentro de esta categoría a los siguientes locales: cocinas, antecocinas, salas de espera, salas de cirugía y todas aquellas que les fueran similares.-
- c) LOCALES NO HABITABLES: Se consideran dentro de esta categoría los siguientes: cuartos de roperos, garages y despensas particulares, depósitos familiares, vestíbulos, baños, toillettes y todo otro similar.-
- d) LOCALES INDUSTRIALES O COMERCIALES: Los que se encuentren destinados a la permanencia de personal en edificios industriales, comerciales o fabriles.-

8.2. DE LA ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOS LOCALES

8.2.1. 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 desde el exterior, de luz natural. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean abribles, de tal forma de que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. En el caso de que las partes abribles sean opacas, se adicionarán a las superficies de iluminación. La superficie de los vacíos de iluminación y ventilación estará supeditada al destino, superficie, forma y altura del local.-

"I", es el área de iluminación.

"V", es el área de ventilación.

"S", es el área del local.

Para obtener los valores mínimos de "I" y "V" se tomará la superficie efectiva del local afectada a los coeficientes que se detallan a continuación:

Cuando la distancia desde el borde de la ventana hasta el punto más alejado de la misma supere los 5,00 m., los valores consignados serán multiplicados por 1,20. En los locales con entre-suelo para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local más la del entre-suelo.-

8.2.1.1. DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION. Se considerarán las siguientes condiciones para la iluminación y ventilación de locales:

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

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

Condición 3. De ventilación lateral o cenital.

Condición 4. De ventilación por medios mecánicos.

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

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

Condición 7. De ventilación por tubo de 0,03 m2 de sección.

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

Condición 9. De ventilación por tubo a varios locales.

8.2.1.2. CONDICION 1. De iluminación y ventilación, vano directamente al exterior:

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

8.2.1.3. CONDICION 2. De iluminación y ventilación, vano al exterior bajo parte cubierta. el valor "S" se obtendrá sumando la propia superficie más la parte cubierta.-

El vano "A" de la parte cubierta hacia el exterior, será igual o superior a cuatro (4) veces el valor de I.

$$I = \frac{1}{10} (S1 + S) \quad V = \frac{1}{2} \cdot I \quad A = 4 I$$

8.2.1.4. CONDICION 3. De ventilación lateral o cenital

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

Valor mínimo de V = 0,25 m2

8.2.1.5. CONDICION 4. De ventilación por medios mecánicos.-

Los locales de salubridad en lugares de espectáculos y diversión públicos, tendrán además de la ventilación natural exigida, ventilación mecánica que asegure una renovación del aire de diez (10) veces el volumen del local por hora, mediante dos (2) equipos, uno de uso y el otro auxiliar. El funcionamiento de estos equipos será obligatorio en horas de función y se colocará una luz piloto indicando su funcionamiento. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios sanitarios tengan aire acondicionado.-

8.2.1.6. CONDICION 5. De ventilación de baños ubicados en sótanos o planta baja. Cuando un local de baños esté ubicado en sótanos o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación o vano a 2,00 m. encima del nivel de vereda como mínimo.-

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

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

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² (relación mínima entre lados: 0,5 en toda su altura, realizando una superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado en no más de cuarenta y cinco grados (45%).-
- b) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será libre y de área no inferior a la del conducto.-
- c) Los tramos horizontales del conducto no podrán superar en un cuarto (1/4) la altura del conducto.-
- d) El remate de azotea distará no menos de 0,30 m. de ésta y permanecerá libre.-
- e) La altura mínima del conducto será de 2,00 m.

8.2.1.9. CONDICION 8. De ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local.-

- a) El conducto tendrá una sección trasversal mínima equivalente a 1/400 de la superficie del local.- La sección mínima de cada tubo será de 0,03 m². La sección máxima de cada tubo será de 0,20 m².- En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.
La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de tres (3)
- b) El conducto será vertical o inclinado en no más de cuarenta y cinco grados (45°).-
- c) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto.-
- d) Los tramos horizontales del conducto no podrán superar en un cuarto (1/4) la altura propia del mismo.-
- e) El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50 m. de ésta o de cualquier parámetro; permanecerá libre y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.-

8.2.1.10. CONDICION 9. De ventilación por tubos comunes a varios locales.-

- a) El conducto servirá para unificar dos (2) o más tubos del tipo de la CONDICION 7.-
- b) Será de mampostería, de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán desagües o cañerías.-
- c) Su sección no será inferior a 0,60 m² y la relación de sus lados no mayor de un tercio (1/3).-
- d) Los tramos horizontales del conducto no podrán superar en un cuarto (1/4) la altura propia del conducto.-
- e) El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m. y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo de 0,50 m.
- f) El conducto será vertical o inclinado en no más de cuarenta y cinco grados (45°).-
- g) El remate en la azotea, distará no menos de 1,50 m. de la misma o de cualquier parámetro o vano del local habilitado y estará provisto de necanismo estático de tiraje automático.-

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

8.3.1. VENTILACION E ILUMINACION EN CASOS ESPECIALES. En los casos no contemplados en este Reglamento, la Comisión del Reglamento resolverá los sistemas a adoptar.-

8.3.1.1. DE LOS LOCALES SEGUN SU ILUMINACION Y VENTILACION. La tabla denominada T. 8.3.1.1. que forma parte integrante del presente Reglamento, indica las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada local. Las condiciones asignadas en la tabla son alternativas, pudiendo tomarse para cumplir la ventilación e iluminación cualquiera de las mismas.-

8.3.1.2. TABLAS DE ALTURAS MINIMAS: Ver tabla T.8.3.1.1.

8.3.1.3. ATRIBUCION DE LA SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS PARA CLASIFICAR LOCALES. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos asimismo, podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.-

8.3.1.4. ALTURA DE LOCALES. La tabla consignada en 8.3.1.2. indica la altura para cada uno de los locales, Esta altura corresponde a las condiciones de iluminación y ventilación indicadas en las mismas.-

8.3.1.5. REDUCCION DE ALTURA DE LOCALES. Estas alturas podrán ser disminuídas, siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas. Para lograrlo, se aplicará a los valores I y V el coeficiente 5. La altura mínima de cualquier local no podrá ser inferior a 2,20 m.

8.3.1.6. ALTURA DEL ALFEIZAR Y DINTEL. Los locales cuya ventilación e iluminación se haga obligatoriamente bajo las condiciones 1 o 2, tendrán el alfeizar del vano a no más de 1,50 m. del piso del local y el dintel a no menos de 2,00 m. del mismo.

Si el vano se ubicara más arriba de las alturas indicadas, los valores de I y V se multiplicarán por 2.-

8.3.1.7. ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO. Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a lo establecido en 8.3.1.2. siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

a) El entresuelo y la parte que cubre no podrán tener una altura inferior a 2,20 m. cada uno.

b) La superficie de la planta del entresuelo no cubrirá más de un medio (1/2) de la superficie del local.-

c) Se obtendrá una completa continuidad especial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.-

d) La altura mínima del local en toda su superficie será la suma de la altura de la parte cubierta, más el entrepiso más 2,00 m. libres de vigas.-

8.3.1.8. Cuando se realicen refacciones, ampliaciones, cambios de techo en viviendas existentes, todos los ambientes de la misma deberán dar cumplimiento a lo establecido en 8.1.1.

9. DE LOS MEDIOS DE EVACUACION

9.1. MEDIOS DE EVACUACION.

Tipos de medios de evacuación en edificios.-

A los efectos de su dimensionado, se considerarán los siguientes tipos:

1º) Puertas en general.

2º) Pasajes, pasillos, paseos o galerías.

3º) Escaleras, escaleras mecánicas, rampas.

4º) Ascensores.

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

La altura mínima libre será de 2,00 m. y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de la llave desde el costado en que se debe producir el egreso.-

9.1.2. TIPOS DE PUERTA DE SALIDA. Se clasificarán en los siguientes tipos:

1º) Puertas de abrir en un solo sentido.

2º) Puertas vaivén.

3º) Puertas giratorias.

No se considerarán puertas las del tipo corredizo.-

9.1.3. PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO. Se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo y de reunión al aire libre.-

9.1.4. PUERTAS DE ABRIR A VAIVEN. Se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.-

9.1.5. PUERTAS GIRATORIAS. Se podrán usar puertas giratorias únicamente en los edificios residenciales, se oficinas o mercantiles.-

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m. y el total de éstas podrá ocupar sólo el cincuenta por ciento (50%) del ancho exigido para puertas de salida.-

El cincuenta por ciento (50%) restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro. VER GRAFICO 9.1.5.

9.2. ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA. El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.-

a) Para edificios de hasta quinientos (500) personas: el ancho total libre no será menor que $X = A$.-

b) Para edificios de quinientos (500) personas a dos mil quinientas (2.500) personas: el ancho total libre no será menor que $X = 500 + 0,4 \times A$.

c) Para edificios de dos mil quinientas (2.500) personas o más: el ancho total libre no será menor que $X = 0,6 A$

En donde:

"X" es igual a la medida del ancho de salida expresada en centímetros (cm.)

"A" es igual al número total de personas.

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas fórmulas, se aplicarán en: edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de X 1,50 m.

Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por dos (2) ó sea $X' = X/2$, con un valor mínimo para X': de 0,80 m.

9.2.1. FORMAS DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTA DE SALIDA. El valor obtenido para los anchos de puertas de salida, será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de marcas y de las mismas hojas una vez abiertas. Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50 m. no se considerarán en el cómputo. VER GRAFICO 9.2.1.

9.2.2. PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS, ESCALERAS O RAMPAS DE USO PUBLICO. Se considerarán como tales, todas aquellas que permitan conectar la vía pública con dos (2) o más unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.-

9.2.2.1. La determinación del ancho de todos los pasajes, estará condicionado al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.-

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

9.2.2.3. Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para el cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en 9.2.1., no pudiendo reducirse el ancho del pasaje.-

9.2.2.4. Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, éstas serán del ancho del pasaje.-

9.2.2.5. Cuando sobre un pasaje se abran puertas para acceso a negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo 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. VER GRAFICO 9.2.2.5.

9.2.2.6. Cuando sobre un pasaje se ubiquen vidrieras o citrinas, su ancho mínimo se incrementará en 0,50 m. si se ubican a un lado y 1,00 m. si se ubican en los dos lados. VER GRAFICO 9.2.2.6.

9.2.2.7. Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchados no podrán disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o las vidrieras.-

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

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

9.2.3. CIRCULACION DE EVACUACION DE UN EDIFICIO. Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública en dos (2) o más unidades de vivienda u oficinas, deberá ser siempre cerrado con puertas a la calle. Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según lo establece 9.2. 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 éstos pasos no podrán abrir puertas de locales de negocios ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Si sobre esos pasos se ubican vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según lo establece 9.2.2.5. y 9.2.2.6.

No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.-

9.2.3.1. CIRCULACION DE EVACUACION EN PISOS ALTOS. Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según 9.2. Si sobre dicho pasaje o galería se ubican puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará en el espesor de marcos

y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo, de acuerdo a las necesidades. VER GRAFICO 9.2.3.1.

9.2.3.2. 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. VER GRAFICO 9.2.3.1.

a) Edificios residenciales,	L = 30,00 m.
b) Edificios institucionales,	L = 30,00 m.
c) Edificios para reunión bajo techos,	L = 45,00 m.
d) Edificios para reunión al aire libre,	L = 45,00 m.
e) Edificios para oficinas,	L = 45,00 m.
f) Edificios mercantiles,	L = 45,00 m.
g) Edificios industriales,	L = 45,00 m.
h) Edificios para depósitos,	L = 45,00 m.
i) Edificios para usos peligrosos,	L = 20,00 m.
j) Edificios educacionales,	L = 30,00 m.

9.2.4. PASAJES COMERCIALES DE USO PUBLICO.

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

Se consideran los siguientes tipos:

- Con una (1) o más salidas a una misma calle;
- Con una (1) o más salida a dos (2) o más calles y
- Con bifurcación en su interior, en dos (2) o más circulaciones o niveles.-

9.2.4.2. PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A UNA CALLE. Se entienden por tales, aquellos que no permitan conectar dos (2) calles distintas, sea que formen ángulo o sean paralelas. Se aprobarán con prohibición de conectarlas en el futuro con otros pasajes que conecten con otras calles, el ancho mínimo de estos pasajes será de 2,00 m. Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras, puertas de negocios, su ancho se incrementará según se establece en 9.2.2.5. y 9.2.2.6. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes. VER GRAFICO 9.2.4.2.

9.2.4.3. PASAJES COMERCIALES CON UNA O MAS SALIDAS A DOS O MAS CALLES. Se entienden por tales aquellos que permitan la circulación de peatones entre dos (2) calles distintas, sea que formen ángulo o sean paralelas. El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 m.

Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho mínimo se incrementará según lo establece 9.2.2.5. y 9.2.2.6.

Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establece 9.2. A los efectos de este cómputo se tendrán en cuenta todas las bocas de salida a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes. VER GRAFICO 9.2.4.3.

9.2.4.4. PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACION EN SU INTERIOR EN DOS O MAS CIRCULACIONES O NIVELES. Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos (2) 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 consideradas individualmente con un ancho igual a la mitad del mínimo que correspondería de ser uno solo (según 9.2.4.2. o 9.2.4.3.) más los incrementos correspondientes por puertas y vidrieras (según 9.2.2.5. y 9.2.2.6.).- VER GRAFICO 9.2.4.4.

9.3. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA DE CARACTER PUBLICO

9.3.1. MEDIDAS DE LAS ESCALERAS EXIGIDAS. Las medidas de escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servida por dicha escalera, situado al nivel inmediato superior al tramo considerado.-

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

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

9.3.3.1. CASO GENERAL. El ancho de escaleras se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

Ancho de escalera = 2 cm. por N° de personas a evacuar, según 9.3.1.

9.3.1.2. CASO DE LUGARES DE ESPECTACULOS Y DIVERSIONES PUBLICAS. El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio establecido en "ancho de puertas DE SALIDA" (punto 9.2.).-

9.3.1.3. CASO DE ESCALERAS DESDOBLADAS. Se podrán realizar siempre que la suma de sus superficies y sus anchos mínimos cumplan con lo establecido en este artículo.-

9.3.1.4. PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS. Las escaleras exigidas tendrán balustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien aseguradas sobre un lado por lo menos.-

En las cajas de escaleras, el pasamanos se colocará a una altura superior a los 0,80 m; cuando el ancho de la escalera exceda de 1,40 m. habrá balustrada, 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.

9. 4. RAMPAS (Ord.1490/00)

Todo edificio nuevo clasificado en los incisos:

b) Edificios Institucionales;

c) Edificios para reunión bajo techo;

e) Edificios de Oficinas (sólo oficinas públicas; entidades bancarias y/o financieras);

j) Edificios Educativos; del punto 3.1.0 – DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS, deberá contar con rampas de acceso para personas de diferentes capacidades.

Para el caso de edificios no contruidos originalmente para estos fines y que con posterioridad sean destinados a algún uso determinado en el párrafo anterior, previo a su habilitación, deberán realizar las rampas mencionadas precedentemente.

En todos los casos podrán ser reemplazadas por elevadores o elementos similares que posibiliten el acceso, previa autorización de la Secretaría de Planeamiento, de Obras y Servicios Públicos.

Esta forma de acceso deberán ser emplazadas dentro de la línea municipal y su construcción deberá ajustarse al reglamento que como ANEXO I forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Para el caso que por razones edilicias y/o técnicas no puedan ser emplazadas dentro de la línea municipal, se faculta al organismo de aplicación a autorizar la instalación de rampas removibles con las características que el organismo disponga, ajustándose en todo lo posible, al reglamento indicado precedentemente. Estas rampas sólo serán instaladas cuando se realice algún evento o espectáculo y deberán ser retiradas inmediatamente de finalizado el mismo.-

9.5 ASCENSORES -Ord.1814/05-

Todo edificio de más de tres pisos de altura, deberá contar obligatoriamente con ascensores acorde a las exigencias técnicas que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Marcos Juárez.

Art.2 – Ord.1490/00- El Departamento Ejecutivo Municipal procurará acordar con los propietarios de los edificios ya contruidos y destinados actualmente a servicios o actividades comprendidas en la clasificación del Art.1, la construcción de las rampas a que hace referencia el citado artículo.-

10. SERVICIOS SANITARIOS

10.1.0. SANITARIOS. Todo edificio que se construya, deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que se indican en este capítulo.-

10.1.1.1. Todo edificio destinado a la ocupación humana deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos: un (1) retrete y un (1) lavatorio; que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y sus puertas impedirán la visión del exterior.-

10.1.1.2. Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada sexo, excepto en los siguientes casos:

a) Que el baño o toilette esté destinado a una unidad familiar o a más de dos (2) dormitorios de hoteles o similares.

b) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla 10.1.1.3. no sea mayor que dos (2) retretes.-

10.1.1.3. MINIMA CANTIDAD DE RETRETES

Edif. de reunión al aire libre	Edif. de reunión bajo techo	Edif. de viv. institucionales ofic.	Educativos	Retretes
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------	------------	----------

		mercantiles, depósitos usos peligroso		
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8
más de 1000 (1)	más de 500 (2)	más de 175 (3)	más de 175 (4)	

- (1) Se agregará un retrete por cada quinientas (500) personas o fracción, a partir de las mil (1.000) personas.
(2) Se agregará un retrete por cada doscientas (200) personas o fracción a partir de las quinientas (500) personas.-
(3) Se agregará un retrete por cada setenta y cinco (75) personas o fracción a partir de las ciento setenta y cinco (175) personas.
(4) Se agregará un retrete por cada cincuenta (50) personas o fracción a partir de las ciento setenta y cinco (175) personas.-

10.1.1.4. En los locales de salubridad destinados solamente a hombres se podrán sustituir los retretes por orinales en las siguientes proporciones:
En edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y escuelas, podrán sustituirse el setenta y cinco por ciento (75%) de retretes por orinales. En todos los demás edificios el treinta por ciento (30%).-
Las cantidades resultantes se tomarán en defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5 respectivamente.-

10.1.1.5. Se deberán colocar lavatorios, según la siguiente relación:
Un (1) lavatorio por cada seis (6) retretes exigidos, según 10.1.1.3., con un (1) lavatorio como mínimo por cada local de salubridad.-
La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5 respectivamente.-

10.1.1.6. El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad, se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.-

10.1.1.7. Para los edificios mercantiles, el cálculo se basará en el número de empleados únicamente, aplicando para ello el factor de ocupación correspondiente a edificios de oficinas.-

10.1.1.8. Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexo, se tomará un tercio (1/3) del total para mujeres y dos tercios (2/3) para hombres.

10.1.2.1. En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:
1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un (1) retrete, un (1) lavatorio y una (1) ducha o bañera. En la cocina o espacio de cocinar, una (1) piletta de cocina.-
2) En dormitorios colectivos, no menos de un (1) retrete, un (1) lavatorio y una (1) ducha cada diez (10) personas o fracción.-

10.1.2.2. En edificios institucionales, se colocará una (1) bañera o ducha cada diez (10) personas alojadas o fracción y por cada sexo.-

10.1.2.3. En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un (1) lavatorio y un (1) retrete por cada aula.

10.1.3.1. La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria a partir de la existencia de la red distribuidora de aguas corrientes en la zona que la posea, en los siguientes casos:
1) En edificios de reunión bajo techo (excepto iglesias), se colocarán bebederos distribuidos en forma que, horizontalmente, la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar sea de 50 m. y verticalmente un (1) piso. Cuando la capacidad exceda de cinco mil (5.000) personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.-
2) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada doscientos cincuenta (250) alumnos y por lo menos una (1) por cada piso.-

3) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos en forma tal que, la distancia mayor a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor que 120 m.

10.1.4.1. Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin un vestíbulo intermedio.-

10.1.4.2. Los locales de salubridad que tengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toilettes, deberán tener piso de material no absorbentes y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo, sin otras aberturas que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.-

10.2. DESAGUES PLUVIALES

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

10.2.2. Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, serán conducidas de modo que no caigan hacia el espacio público o predios linderos. Las aguas recogidas por voladizos sobre el espacio público contarán con desagües mediante conductos adecuados.-

10.2.3. No se permitirá en ningún caso la desembocadura de albañales por sobre el nivel de la acera. Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagües de techos y/u otros elementos.

10.2.4. No se permitirá el emplazamiento de albañales junto a muros medianeros, debiendo estar separados de ellos, una distancia no inferior a los 0,50 m.

10.2.5. Toda propiedad con frente a calles de tierra, debe tener sobre el acceso de la misma tubo de alcantarillado.- La Secretaría de Obras y Servicios públicos determinará el nivel y tipo de alcantarillado a colocar, estando el costo de materiales y mano de obra a cargo del propietario.-

10.3. -Ord.1868/05- DE LA PROVISIÓN DE AGUA POTABLE PARA ALIMENTACION: Todos los edificios deberán tener su provisión de Agua para consumo alimenticio a través de la captación de la red de distribución de agua potable y deberán ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Usuario para la prestación de los Servicios de Agua potable y Desagües Cloacales de la ciudad de Marcos Juárez. La capacidad mínima para edificios residenciales será de 500 litros y para edificios Institucionales será de acuerdo a la siguiente categoría:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Edificios Educativos Primarios: | 7 litros por alumno. |
| b) Edificios Educativos Secundarios: | 8 litros por alumno. |
| c) Edificios Sanitarios Privados (sanatorios): | 5.000 litros |
| d) Edificios Sanitarios Públicos Municipales: | 1.500 litros |
| e) Edificios Sanitarios Públicos Provinciales (Hospital Regional): | 10.000 litros |

En los casos de edificios primarios y secundarios, la exigencia nunca podrá superar los 10.000 litros.

Art.2) -Ord.1868/05- Todos los edificios institucionales, tendrán dos (2) años de plazo, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para adaptarse a los requerimientos exigidos en la misma.

10.3.1. DE LA PROVISION DE AGUA PARA USO NO ALIMENTICIO. Cuando se trate de proveer a un edificio o construcción de agua para uso no alimenticio, el D.O.P.M. autorizará la construcción de pozos de agua hasta la primera napa a condición de que se cumplan los siguientes requisitos:

- Tener cañerías totalmente independientes a las correspondientes al agua de alimentación.-
- Presentar un plano con indicación del emplazamiento de la perforación a construir y de las instalaciones complementarias del mismo.-

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

10.4. DE LOS DESAGUES CLOCALES

10.4.1. PROHIBICIONES. Quede prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales o las aguas servidas.-

10.4.2. Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de los líquidos y residuos cloacales que se construyan en las zonas urbanas y suburbanas de la ciudad, deberán estar provistas de Cámara de Inspección, cámara séptica y pozo absorbente.

10.4.3. POZO ABSORBENTE Y CAMARAS

10.4.3.1. **POZO ABSORBENTE.** Se ubicarán conforme a lo indicado en la Ordenanza N° 057/77 y su construcción deberá cumplir con lo indicado en el Decreto Reglamentario N° 230/77 y 262/78.-

El conducto de descarga al interior del pozo terminará en "T" recta con la boca vuelta hacia abajo y en el centro del pozo, para permitir destapar el conducto que lo comunica con la cámara séptica. La boca en el centro del pozo deberá ser tapada herméticamente y extraíble para permitir el acceso al mismo.-

Todo pozo deberá tener una ventilación mediante conducto de diámetro interior no menor de 0,060 m. debiendo cumplir con lo establecido en 6.1.4.

El remate del tubo distará por lo menos 2,00 m. de la azotea si esta es accesible, o de cualquier paramento o vano habitable ó 0,30 m. en caso de no ser accesible.-

10.4.3.2. **CAMARA DE INSPECCION Y CAMARA SEPTICA.** Su ubicación se hará conforme a lo indicado en el Art.2 del Decreto N° 262/78, reglamentario de la Ordenanza N° 057/77.-

La ventilación de la cámara de inspección cumplirán los mismos requisitos que la indicada para pozos absorbentes en 10.4.3.1.

10.4.4. **TRAZADO DE CAÑERIAS CLOACALES.** En todos los casos, las cañerías cloacales tendrán una pendiente hacia el frente del predio previendo la conexión al futuro sistema de cloacas de Marcos Juárez.-

Esta previsión tiene por objeto facilitar la conexión de la cañería cloacal domiciliaria al sistema urbano.-

En los casos en que por razones de espacio no se pueda ejecutar el pozo absorbente dentro de los límites del predio, según las normas establecidas en 10.4.3.1. el propietario deberá efectuar el pedido de autorización correspondiente a la S.O.y S:P:, quien podrá autorizar el emplazamiento del mismo en la acera, previa inspección y verificación del estado del existente.-

10.4.5. **DISPOSICIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE OBRAS SANITARIAS DE LA PROVINCIA COMO COMPLEMENTO DE ESTE REGLAMENTO.** En todos los aspectos no regulados por este Reglamento para las instalaciones de salubridad, tendrán validez las disposiciones de la D.G.O.S.P.

10.4.6. **DESAGUES CLOACALES Y ELIMINACION DE RESIDUOS DE LAS INDUSTRIAS.** En cada caso se deberá presentar el tipo de sistema a emplear para la eliminación de líquidos cloacales y residuos industriales, justificando el método a emplear, el que deberá ser aprobado por la S.O. y S.P..

11. DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

11.1.1.0. **LOCALES PARA MEDIDORES.** Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se les destina tendrá fácil acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

11.1.1.1. a) Medidores de electricidad: se seguirán las instrucciones de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.)

11.1.1.2. b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones de Gas del Estado.-

11.1.2.1. **LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS.** Los locales destinados a calderas, incineradores y otros aparatos térmicos, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Tener una ventilación permanente al exterior, según lo establece el punto 8. Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.-

b) No tendrán comunicaciones con locales para medidores de gas ni tener a éstos en su interior.-

11.1.3.1. **LOCALES DESTINADOS A SECADEROS.** 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.-

11.1.4.1. **INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS.** Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño:

Comentario [mmjwg1]: Se transcriben al final, lo documentos que se indican

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser: máquinas, artefactos, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido, etc.

b) Canchas para juego de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.-

11.1.5.1. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD.

a) Canteros y jardineras: No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.-

b) Desagües: Cumplirán con las reglamentaciones de la D.G.O.S.P.

En los casos de que en la zona no existan servicios de la D.G.O.S.P., se cumplirán los mismos requisitos, en cuanto a ubicación sobre muros medianeros.-

12. DE LOS GUARDACOCHE Y GARAGES

12.1. GUARDACOCHE. Local cubierto destinado a albergar más de dos (2) automotores, sea por alquiler o propiedad horizontal.-

12.1.1.0: Deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) -ORD.1024/94- Altura: La altura del local destinado a estacionamiento será la indicada por la tabla de iluminación y altura de locales del Art. 8.3.1.1.

b) Se exigirá el cumplimiento del punto 10.1.1.2. referido a mercantiles, según el personal que desempeñe tareas en el local.-

c) Circulación: El Proyectista deberá demostrar gráficamente las circulaciones, forma de maniobrar, movimiento de vehículos en rampas, montacargas, etc.

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

a) Si el edificio está destinado exclusivamente a guardacoches, se deberá proveer abundante ventilación a la vía pública y a patio interior de dimensiones libres.-

b) Si el guardacoches está en edificios mixtos, su ventilación no podrá hacerse a patio al cual ventilen locales habitables. Además de las bocas de acceso, cuyo cierre permitirá el paso del aire, se deberá asegurar su ventilación por tubo de la Condición 8 (punto 8.2.1.9).-

12.1.2. RAMPAS Y ACCESOS

a) Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20%) y deberán iniciarse a no menos de 6,00 m. de la línea de edificación.-

b) Los accesos no deberán estar ubicados a menos de 10 m. de la intersección de las líneas de edificación y nunca en la zona de la ochava.-

El acceso tendrá como máximo una dimensión de 12 m. Cuando exista más de uno sobre un mismo frente, deberá haber entre ellos un espacio de acera no menor de 3,00 m.

c) Cualquier servicio complementario de garage, cochera o playa, no deberá trascender a la vía pública ni tener acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio de playa.-

12.2. GARAGES. Edificios o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.-

12.2.1. -ORD.1024/94- Los requisitos establecidos en 12.1.1.0.; 12.1.1.1. y 12.1.2., serán aplicados también a garages.-

12.2.2. -ORD.1609/02- Obligación de disponer espacio para cochera o garaje en viviendas nuevas:

En toda vivienda o grupo de viviendas que en el futuro se construya o se modifique (refuncionalización) se deberá disponer de espacio/s o local/es (cochera o garaje) destinado/s a estacionamiento de automóvil/es, que deberá/n cumplir con los siguientes requisitos:

a) Deberá/n estar conectado/s a la vía pública directamente a través de un paso de similar ancho al establecido en las dimensiones mínimas.

b) Las dimensiones mínimas (libres) de cada espacio o local serán 2.70 m. de ancho y 5.00 m. de largo

c) -Ord.2463/15- La cantidad mínima de cocheras será determinada considerando 1 (un) automóvil por unidad de vivienda. En el caso de construcción de edificios en altura se exigirá un número de cocheras equivalente al 50% de las unidades funcionales de viviendas.

A los efectos de esta disposición no se considerarán construcción en altura, aquellas que tengan planta baja y dos pisos, para las que se conservará la exigencia de una cochera para cada unidad funcional de vivienda.-

d) Este espacio o local deberá ser dispuesto respetando los retiros de línea de Edificación y/o de Medianera que correspondan.

-Ord.1952/07- 13. DE LAS VALLAS PROVISORIAS, LETREROS, ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS

13.1 Obligación de colocar valla provisoria al frente de las obras.

Antes de comenzar una obra y/o demolición, se deberá colocar una valla provisoria en toda la extensión del frente del predio para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo u ofrezca algún obstáculo para el tránsito en la vía pública. La valla provisoria se construirá de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y además impida escurrir materiales al exterior. Las obras en la vía pública deberán además de las vallas, estar señalizadas con luces rojas permanentes, disponiendo los elementos de manera tal que las personas con discapacidad visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

13.1.1 Construcción de la valla provisoria al frente de las obras

Se deberán usar tablas de madera cepillada sin separación, placas lisas de metal u otro material similar conformado especialmente para este fin y pintadas de color amarillo y siempre que a juicio de la S.O. y S.P. satisfaga la necesidad perseguida. A efectos de visualizar el interior de la obra se colocará en la valla una ventana y una puerta como mínimo las que en ningún caso abrirán hacia afuera. Cuando dicha valla no deje el paso libre de 1 m de ancho con la línea del cordón o la línea de los árboles si hubiere, se ejecutará una pasarela de 0,90 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de negro y amarillo a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos.

13.1.2 Dimensión y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras

La valla provisoria al frente de una obra tendrá una altura no menor de 2,50 m y dejar como mínimo un paso de 1 m libre, hasta la línea del cordón o la línea de los árboles si hubiere.

1- Uso del espacio cercado por la valla provisoria. El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio. Cuando por motivos especiales aceptados por la S.O. y S.P. fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, el emplazamiento de ésta no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito.

2- Retiro de la valla provisoria al frente de las obras. Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública se realizará un contrapiso en la vereda y de tal manera que en días de lluvia no forme estancamiento de agua sobre la misma. Cuando la obra estuviera paralizada por el término de 30 (treinta) días, la valla provisoria será trasladada a la L.M. En caso de no cumplirse la orden de traslado, se aplicará al profesional la penalidad correspondiente y al propietario una multa. Posteriormente se realizarán verificaciones en sucesivos períodos de 30 (treinta) días como máximo y 20 (veinte) días como mínimo, motivarán la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención observada. Sin perjuicio de lo establecido, el D.E. podrá llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del propietario. Cuando el ancho total de la acera quede librado, se ejecutará sobre ella el solado definitivo reglamentario.

13.1.3. De las medidas de protección y seguridad en obras-

a) Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra.

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y fincas linderas. Estas protecciones satisfarán en cuanto a la calidad y resistencia que se establecen más adelante, con respecto a protecciones permanentes y móviles.

b) Protección permanente

Su ejecución será horizontal con una saliente mínima de 2,50 m y en su borde se colocará un parapeto vertical o inclinado con una altura mínima de 1 m. Deberá usarse protección permanente en todas las obras que superen la planta baja y un piso alto, la misma seguirá en cuanto a su construcción los lineamientos de la valla provisoria.

c) Protección móvil

Por encima de la protección permanente se colocarán una o más protecciones móviles que tendrán iguales características constructivas que la protección permanente y que su saliente respecto de la fachada, no podrá ser menor de 2,50 m; en estas protecciones móviles no se requerirá el uso de madera cepillada. Las protecciones podrán irse retirando tan pronto se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas. Si por alguna causa la obra se paralizara por más de 30 (treinta) días, las protecciones mencionadas (móviles) serán retiradas. La S.O. y S.P. podrá autorizar o disponer la permanencia por mayores plazos cuando lo juzgue necesario. La pantalla móvil será exigible para construcciones de más de tres pisos. En caso de ser necesaria la pantalla móvil, la última se irá elevando de acuerdo con el progreso de la obra, de manera que por encima de dicha pantalla, nunca haya más de 6 m ejecutados o en ejecución.

d) Las protecciones permanentes y móviles serán confeccionadas con una estructura lo suficientemente resistente en calidad y armado para soportar la caída de personas o materiales, así como el tránsito sobre las mismas.

f) –Ord.2132/09- A la vía pública y a predios linderos.

En los edificios en altura además de las protecciones permanentes y móviles, deberán colocarse redes protectoras. Estas redes tendrán una resistencia adecuada y serán de un material cuyas características resistan las agresiones ambientales del lugar donde se instalen y de los desprendimientos y/o caída de objetos o materiales de la construcción.

Estarán provistas de medios seguros de anclaje a puntos de amarre fijos.

g) Bandejas fijas en voladizo

Una bandeja que carezca de base apoyada en el suelo será equilibrada y asegurada al interior de la construcción. Las vigas de soportes serán de longitud y sección apropiadas, y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la construcción.

h)Caída de materiales a fincas linderas a una obra

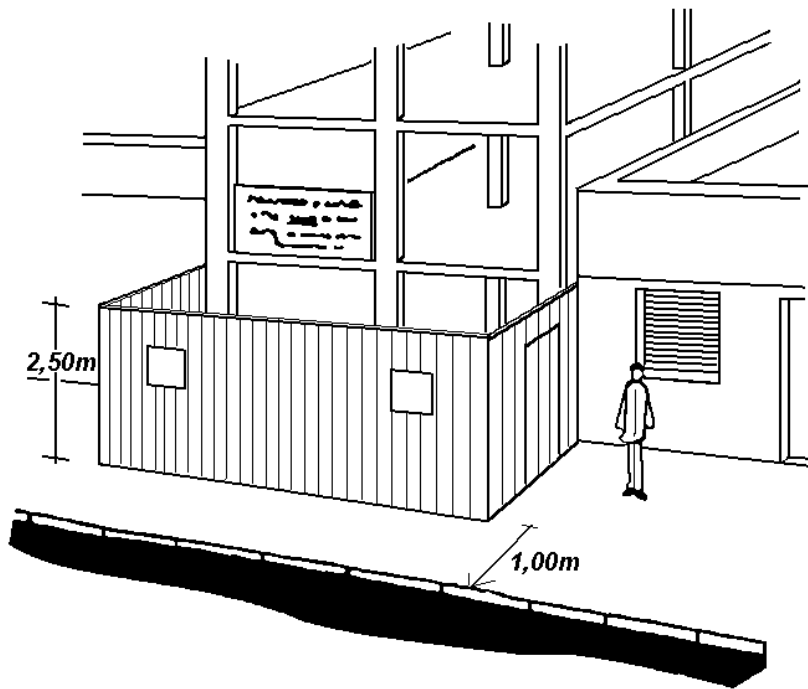
Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta. El propietario será responsable y deberá realizar la reparación y la limpieza inmediata de los daños ocasionados. Los patios y claraboyas de fincas linderas, contarán con resguardo adecuados.

Establécese que en todo local con tránsito de público (supermercados, grandes tiendas y otros), en los que se realicen tareas de mantenimiento, refacción o remodelación, deberán ejecutarse cierres totales e incombustibles y no contaminantes, a los fines de impedir que los restos de materiales o elementos peligrosos resultantes de la obra ingresen a los sectores de libre acceso al público. Cuando la magnitud de las obras a realizarse impliquen riesgos para el público y los cierres totales a que se hace referencia anteriormente no garanticen la seguridad de las personas, se suspenderá el acceso de las mismas, a la totalidad del establecimiento.

El departamento ejecutivo, a través de la repartición técnica correspondiente, reglamentará esta Ordenanza en el término de 60 (sesenta) días a partir de su promulgación, estableciendo las características de los paramentos de separación, incluyendo estructura, materiales, condiciones de incombustibilidad y resistencia al fuego, dimensiones, etc.

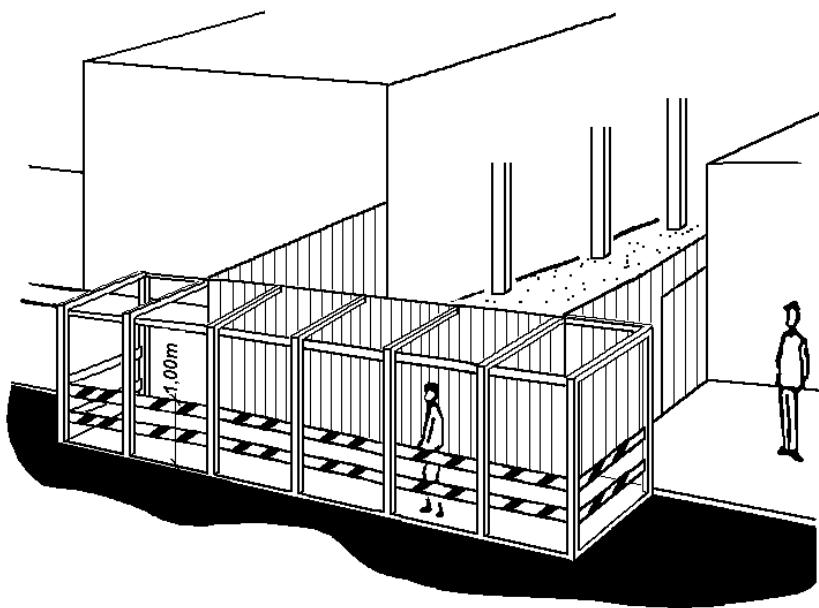
ESQUEMA 13.1.

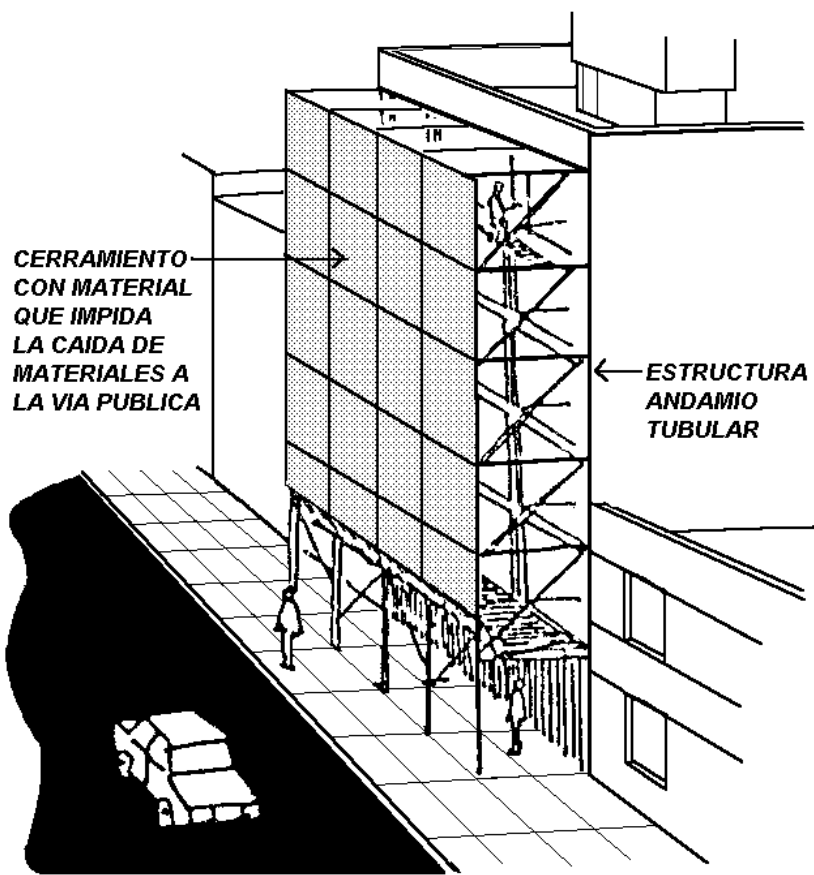
Obligación de colocar vallas transitorias al frente de las obras



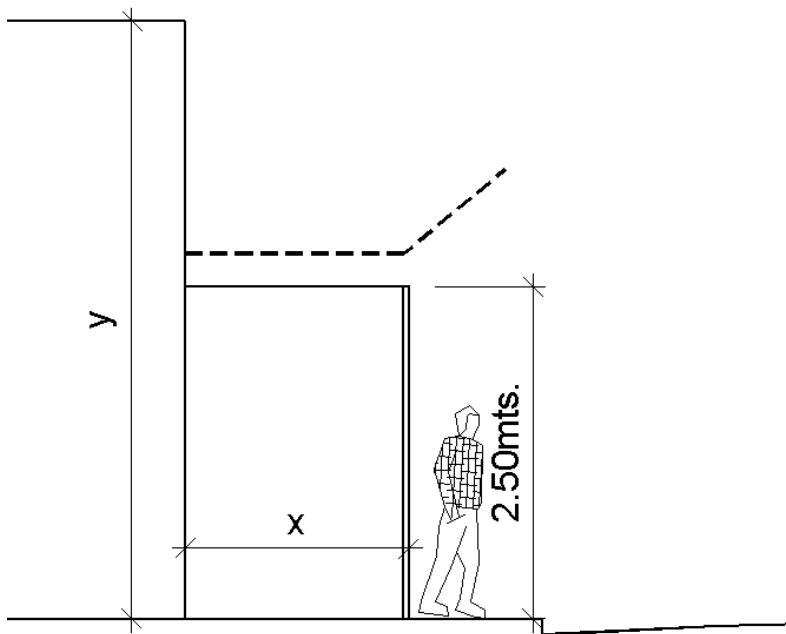
ESQUEMA 13.1.1

Obligación de colocar pasarela al frente de las obras. (Ancho pasarela: 0,90 m)

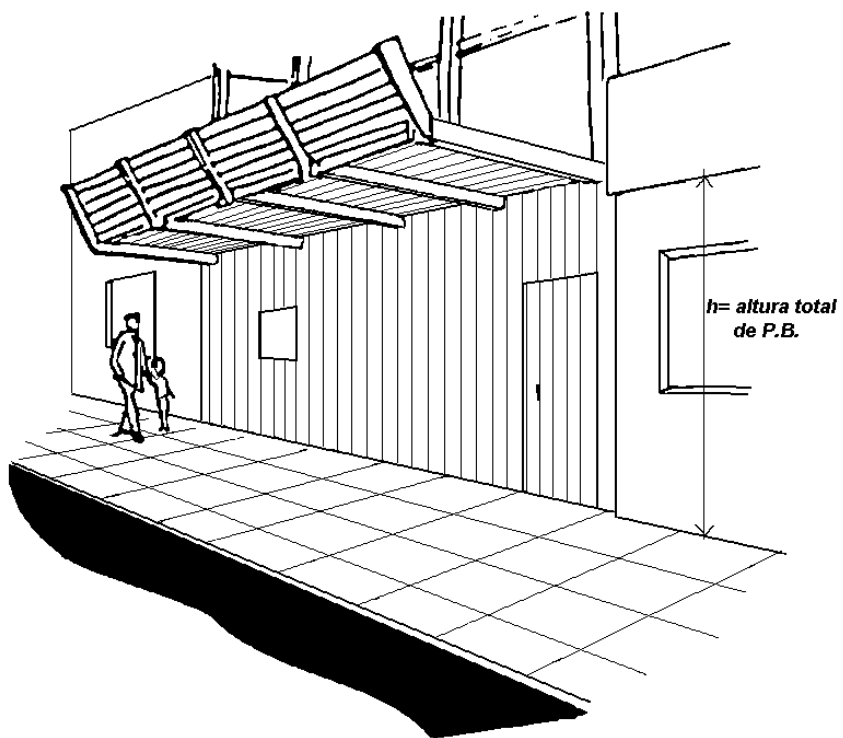


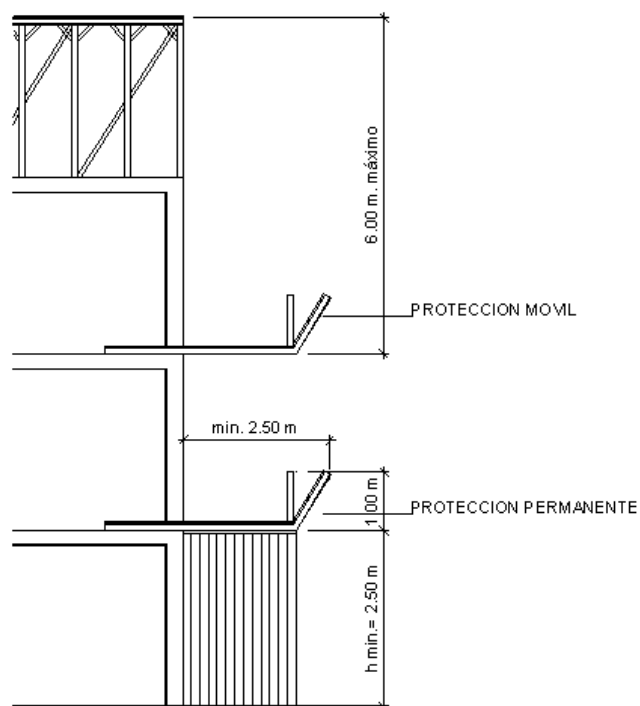
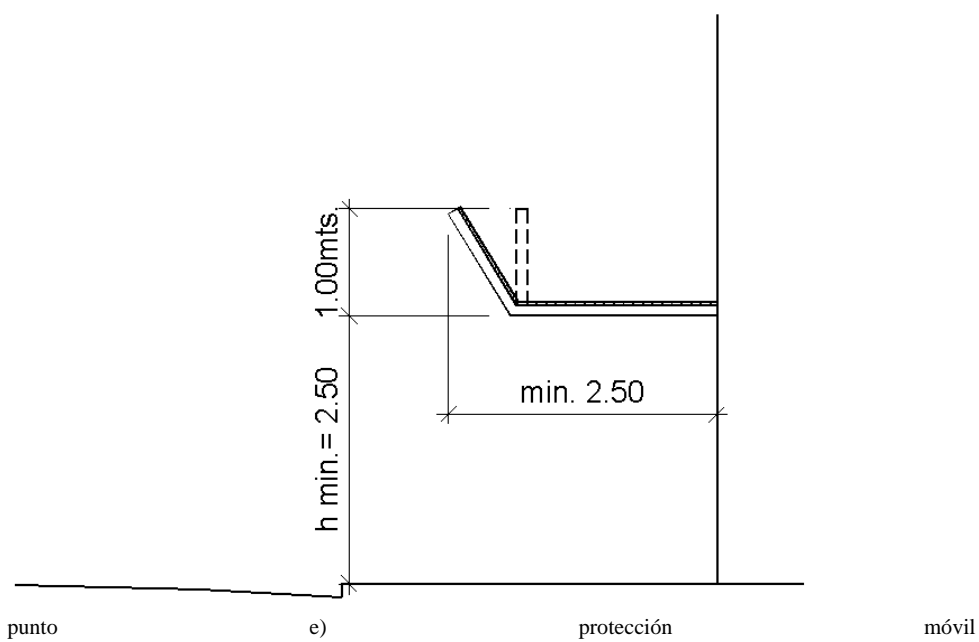


punto c y f A la vía pública y predios linderos



CORTE
punto d protección permanente. Medidas





13.1.6 Autorización por parte de la S.O.y S.P. para ocupar parcialmente la vía pública

Cuando por características especiales de la obra en construcción, previa constatación de la Dirección de Obras Particulares, resultare necesario la ocupación de la vía pública para la normal ejecución de la obra, se podrá autorizar la ocupación parcial de la vía pública, bajo las siguientes condiciones:

Por la ocupación de la vía pública con el obrador de la construcción, la Empresa Constructora abonará en concepto de Derecho de Ocupación del Dominio Público lo que la Ordenanza General Impositiva disponga.

La ocupación de la vía pública no podrá prolongarse más allá de las necesidades para la marcha normal de la construcción. El plazo de ocupación será determinado por la S.O.y S.P., su transgresión hará pasible a los responsables de multas,

13.2 LETRERO AL FRENTE DE LAS OBRAS

13.2.1 Obligación de colocar letrero frente a una obra. Sus leyendas.

Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga:

- El nombre, diploma o título, matrícula y domicilio de profesionales y empresas, éstas con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de permiso.
- El número de Expedientes de Edificación y la fecha de concesión del Permiso.
- Los datos catastrales.
- Los indicadores urbanísticos (distrito urbano, índices edilicios y alturas máximas y mínimas).
- La superficie del terreno.
- Las superficies máximas y mínimas edificables.
- La superficie computable para índice.
- El uso previsto.

13.2.2 Figuración optativa del propietario, contratistas y proveedores en el letrero al frente de una obra

El letrero exigido al frente de una obra puede contener el nombre de los asesores técnicos que intervengan con su firma en el expediente de permiso

13.2.3 Letrero al frente de una obra con leyendas que presten a confusión

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se abroguen diplomas o títulos profesionales no inscritos en las matrículas, ni leyendas que a juicio de la Dirección, se preste a confusión.

14. DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

14.1. Las prevenciones generales contra incendios, serán cumplidas por todos los edificios a construir, instalaciones y equipamientos, como también por los existentes en los cuales se ejecuten obras que aumenten en un cincuenta por ciento (50%) la superficie cubierta o si a juicio de la S.O.y S.P. se aumente la peligrosidad por la modificación o alteración del uso.-

14.2. La S.O.y S.P., previo asesoramiento del servicio específico de Defensa Civil, puede:

- 1) Exigir prevenciones especiales cuando se trate de usos no previstos en el mismo;
- 2) Aceptar soluciones alternativas distintas de las exigidas en este Reglamento..

14.3. DE LOS OBJETIVOS

14.3.1. Dificultar la iniciación de incendios.-

14.3.2. Evitar la propagación del fuego y los efectos de los gases tóxicos.-

14.3.3. Asegurar la evacuación de las personas.-

14.3.4. Facilitar el acceso y las tareas de extinción del personal de bomberos.-

14.3.5. Proveer las instalaciones de detección y extinción.-

14.4. Cuando se utilice un edificio para diversos usos se aplicará a cada parte y uso, las protecciones que correspondan y cuando un edificio o parte del mismo cambie de uso se aplicarán los requisitos para el nuevo uso.-

14.5. La autoridad competente, cuando sea necesario, convendrá con los Organismos específicos de Defensa Civil, la coordinación de funciones que hagan el proyecto, ejecución y fiscalización de las protecciones contra incendios, en sus aspectos preventivos, estructurales y activos.-

14.6. Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia al fuego, deberá ser soportado por otros de resistencia al fuego igual o mayor. La resistencia al fuego de un elemento estructural incluye la resistencia del revestimiento que lo protege y la del sistema constructivo del que forma parte.-

14.7. Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio deberá ser objeto de una pericia técnica, a fin de comprobar la permanencia de sus condiciones de resistencia y estabilidad antes de procederse a la rehabilitación de la misma. El Profesional actuante deberá informar acerca de las conclusiones de dicha pericia a la S.O.y S.P.

14.8. DE LAS INSTALACIONES

14.8.1. No deberán usarse equipos de calefacción u otras fuentes de calor en ambientes inflamables, explosivos o pulverulentos combustibles, los que tendrán además, sus instalaciones blindadas, a efectos de evitar posibilidades de llamas o chispas. Los tramos de chimeneas o conductos de gases calientes, deberán ser lo más corto posible y estarán separados por una distancia no menor de 1,00 m. de cualquier material combustible que allí se encuentre.-

14.8.2. Las cañerías de vapor, agua caliente y similares, deberán instalarse lo más alejadas posible y en lugares visibles, tendrán un cartel que avise al personal el peligro ante un eventual contacto.-

14.8.3. Los equipos que consuman combustibles líquidos y gaseosos tendrán dispositivos automáticos que aseguren la interrupción del suministro del fluido cuando se produzca alguna anomalía.-

14.8.4. El personal a cargo del mantenimiento y operación de las instalaciones térmicas deberá conocer las características de las mismas y estará capacitado para afrontar eventuales emergencias.-

14.9. DE LAS PROHIBICIONES

14.9.1. Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables en lugares de trabajo, salvo en aquellos donde debido a la actividad que en ellos se realice, se haga necesario el uso de tales materiales. en ningún caso, la cantidad almacenada en el lugar de trabajo superará los cincuenta litros (50 l.) de inflamables.-

14.9.2. Se prohíbe la manipulación o almacenamiento de líquidos inflamables en aquellos locales situados encima o al lado de sótanos y fosas, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada para evitar la acumulación de vapores y gases.-

14.9.3. En los locales comerciales donde se expendan materiales inflamables, estos deberán ser almacenados en depósitos que cumplan con lo especificado en este Reglamento.-

14.9.4. En cada depósito no se permitirá almacenar cantidades superiores a los diez mil litros (10.000) de inflamables.-

14.9.5. Queda prohibida la construcción de depósitos de inflamables en subsuelos de edificios y tampoco se admitirá que sobre dichos depósitos se realicen otras construcciones.-

14.10. DE LOS REQUISITOS A CUMPLIR EN LOS DEPOSITOS DE INFLAMABLES.

14.10.1. Poseer piso impermeable y estanterías antichispas e incombustibles.-

14.10.2. Si la iluminación del local fuera artificial, la instalación será antiexplosiva.-

14.10.3. La ventilación del local será natural, mediante ventana con tejido arrestallama o conducto.-

14.10.4. Estarán equipados con matafuegos de clase y cantidad apropiada.-

14.10.5. Los depósitos de inflamables para más de quinientos litros (500 l.) y hasta más de mil litros (1.000 l.), deberán además estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos por una distancia no menor de 3,00 m., valor éste que se duplicará si se trata de separación entre depósitos de inflamables.-

14.10.6. Aquellos con capacidad de más de mil litros (1.000 l.) y hasta diez mil litros (10.000 l.) deberán además poseer dos (2) accesos opuestos entre sí de forma tal, que desde cualquier punto del depósito se pueda alcanzar uno de ellos sin atravesar el presunto frente de fuego. Las puertas abrirán al exterior sin llave y en forma fácil, aún a oscuras.-

14.10.7. En estos casos, la instalación de extinción será adecuada al riesgo.

14.11. DE LOS MEDIOS DE ESCAPE

14.11.1. El trayecto a través de los mismos deberá realizarse con pasos comunes libres de obstrucciones y no estará entorpecido por locales o lugares de uso o destino diferenciado.-

14.11.2. En los locales donde se realicen espectáculos con luz atenuada o a oscuras, las señales deberán ser luminosas y su iluminación no dependerá de la red general e electricidad.-

14.11.3. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de escape, será obstruido o reducido en el ancho reglamentario.-

14.11.4. En todos los casos la amplitud de los medios de escape se calculará de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio de escape con el de entrada o salida de vehículos se acumularán los anchos exigidos. En este caso, habrá una vereda de 0,60 m. de ancho mínimo y de 0,12 m. a 0,18 m. de alto que podrá ser reemplazado por una baranda.-

14.11.5. Cuando en el edificio o parte de él se incluyan usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de escape, siempre que no haya incompatibilidad a juicio de la S.O. y S.P., para admitir un único medio de escape calculado en forma acumulativa.-

14.11.6. No se considerarán incompatibles el uso de viviendas con el de oficinas o escritorios. La vivienda para mayordomo, encargado, sereno o cuidador será compatible con cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio de escape.-

14.11.7. Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso en piso bajo, con comunicación directa a la vía pública, que contenga una ocupación mayor de trescientas (300) personas y algún punto del local diste más de 40 m. de la salida, medidos a través de la línea de libre trayectoria, tendrá por lo menos dos medios de escape. Para el segundo de ellos puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso o esta salida se haga por el vestíbulo general del edificio.-

14.11.8. Los locales interiores en pisos bajo que tengan una ocupación mayor de doscientas (200) personas, constarán por lo menos de dos puertas lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a lugar seguro. La distancia máxima a esa puerta desde cualquier lugar del local, será de 40 m.

14.12. DE LAS EXIGENCIAS PARA LA INSTALACION DE APARATOS EXTINTORES.

14.12.1. Las instalaciones que más abajo se especifican, los usos generales a que se destine el local y el destino particular de los distintos recintos, deberán estar señalados en un plano general de planta, el que deberá ser aprobado por la S.O. y S.P. u organismo competente y no podrán ser modificadas sin su autorización.-

-Ord.2016/07- 14.12.1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS: Aquellos Edificios de viviendas que queden incluidos dentro de los considerados como edificios en altura, además de lo especificado en las normas generales, deberán disponer en cada planta de aparatos extintores portátiles en número de uno (1) por cada 250 m² o fracción de planta. El contenido de estos extintores será de agua presurizada dieléctrica con manómetros de presión latente y su capacidad mínima de diez litros (10 lts) o superiores.

Contarán, además, con una cañería vertical, denominada “cañería seca”, de Acero Galvanizado (A° G°), de un diámetro de 63,5 mm (2 y 1/2”) con boca de incendio en cada piso con una salida de 50 mm (2”) rosca macho y válvula esclusa tipo bombero. El extremo de esta cañería alcanzará la línea Municipal, terminando en una válvula esclusa para boca de impulsión y rosca macho de 2 y 1/2”, que permita conectar mangueras del servicio de bomberos.

El sistema de columna seca estará compuesta por toma de agua en fachada o en zona fácilmente accesible al servicio contra incendios, con la indicación de uso exclusivo para bomberos y deberá colocarse en el sector de escaleras.

Se deberá disponer de una columna seca por cada 250 m² de superficie, y si el edificio contara con dos o más sectores de escaleras se deberá dejar una columna de cañería seca en cada sector.

La toma de fachada y las salidas en las plantas tendrán el centro de sus bocas a 0,90 mts sobre el nivel del suelo.

El sistema de columna seca se someterá, antes de su puesta en servicio, a una prueba de estanqueidad y resistencia mecánica, sometándolo a una presión estática de 15 kg/cm² durante dos horas, como mínimo, no debiendo aparecer fugas en ningún punto de la instalación.”

-Ord.2016/07- 14.12.1.2. GARAGE-APARCAMIENTO: Deberán disponer de aparatos extintores manuales de polvo seco de base potásica o equivalente, de 5 kgs mínimo y de agua presurizada dieléctrico de diez litros (10 lts) también mínimo y en una proporción del 60 % de los primeros y de cuarenta por ciento (40 %) de los últimos, en número de 2 por cada 250 mt².

El mínimo de extintores para superficies inferiores a 250 m² será de uno (1) por cada clase especificada. Los extintores deberán poseer manómetros de presión latente en todos los casos. En aquellos edificios de viviendas que queden incluidos dentro de los considerados como edificios en altura y que posean cocheras en subsuelo de un nivel o más, deberán tener, conectados al la columna de cañería seca, una distribución de rociadores, ubicados a una distancia de no más de 5 mt entre sí, conectados a un sistema de cañerías de diámetro no menor a 1 y 1/2", de manera de provocar una lluvia en caso de siniestro.

Para los edificios destinados únicamente para cocheras, será válido lo anteriormente escrito, dejando una toma sobre la línea municipal y la distribución de rociadores.

14.12.1.3. INDUSTRIAS. Deberá disponerse de aparatos extintores en número de uno (1) por cada 200 m² o fracción de superficie. La naturaleza y capacidad de estos extintores irá en función para cada caso del tipo de fuego previsible y se ajustará a las especificaciones del anexo VII, Capítulo 18 de la Reglamentación de la Ley N° 19587, Decreto N° 351/79.-

14.12.1.4. ALMACENAMIENTO DE MADERAS. Estarán obligados a tener extintores portátiles de agua presurizada de diez litros (10 l.) de capacidad en número de uno (1) por cada 250 m², así como las instalaciones contra incendios que se han indicado.-

14.12.1.5. ALMACENAMIENTOS INDUSTRIALES, NITRATOS DE CELULOSA Y PIROXILINAS. A ambos lados de las puertas de acceso, deberán colocarse al menos dos (2) extintores hídricos de diez litros (10 l.) de capacidad. Igual medida deberá adoptarse en las zonas de repaso y exhibición, aunque en este caso la situación de los extintores deberá realizarse dentro del recinto.-

EXTINTORES: Uno (1) cada 100 m² o fracción, en proporción de sesenta por ciento (60%) de hídricos y cuarenta por ciento (40%) de polvo seco y de diez litros (10 l.) y seis kilogramos (6 Kg.) mínimos respectivamente.-

14.12.1.6. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS DE COMBUSTION ESPONTANEA. Deberá disponerse de aparatos extintores de polvo seco de seis kilogramos (6 Kg.) mínimo o hídricos de diez litros (10 l.) mínimo, según la naturaleza del producto almacenado, en número de dos (2) por cada 50 m² de superficie destinada a almacén.-

14.12.1.7. USO HOTELERO. Deberán instalarse extintores de agua presurizada de diez litros (10 l.) de capacidad de y de polvo seco base potásico o polivalente de cinco kilogramos (5 Kg.) como mínimo de cada uno de ellos, en número de uno (1) por cada 150 m² o fracción de superficie. El mínimo de extintores inicial de uno (1) de cada clase especificada y en todos los casos, tendrán manómetros de presión latente.-

14.12.1.8. USO COMERCIAL.

a) Los locales destinados a uso comercial, con o sin almacén incorporado o de superficie hasta 250 m², deberán disponer de dos (2) extintores manuales del tipo y capacidad adecuados para la clase de fuego previsible, aumentándose el número de éstos en uno (1) por cada 250 m² o fracción de superficie mayor.-

b) El emplazamiento de estos extintores se realizará en lugares que permitan el fácil acceso y estarán fijados a los elementos verticales de la construcción por sistemas que permitan una rápida maniobra.-

c) Los extintores a utilizar dispondrán como capacidad mínima de cinco kilogramos (5 Kg.) de polvo seco de base potásica o polivalente de agua presurizada. en los dos casos, poseerán manómetros de presión latente.-

14.12.1.9. OFICINAS. Todo tipo de local designado a uso de oficina y de superficie hasta 250 m², deberá disponer de dos (2) extintores manuales de tipo y capacidad adecuados para la clase de fuego previsible, aumentando el número de éstos en uno (1) por cada 250 m² o fracción de superficie mayor.-

El emplazamiento de estos extintores se realizará en lugares que permitan su fácil acceso y estarán fijados por elementos verticales de la construcción por sistemas que permitan su rápida maniobra. Los extintores a usar dispondrán como capacidad mínima de cinco kilogramos (5 kg.) de dióxido de carbono (CO₂) o polvo seco base potásica o polivalente y diez litros (10 l.) de agua y tendrán estos últimos manómetros de presión latente.-

14.12.1.10. ESPECTACULOS. Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 l.) de capacidad mínima y de polvo seco base potásica o polivalente de cinco kilogramos (5 Kg.) mínimos y en número de uno (1) por cada 150 m2 o fracción de superficie y en proporción adecuada al riesgo previsible. El mínimo inicial, será de uno (1) hídrico, otro de polvo seco y en todos los casos dispondrán de manómetros de presión latente.-

14.12.1.11. USO CULTURAL

a) Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 l.) de capacidad de agua presurizada en número de uno (1) por cada 200 m2.-

b) En los locales de archivo, además de los sistemas de extinción a base de extintores de la naturaleza ya especificada, deberá disponerse de aparatos extintores de base de CO2 o halogenados en número de un (1) extintor de cinco kilogramos (5 kg.) mínimo.-

c) Será esencial además de protección de la estructura, ventilación y puestos contra incendios.-

14.12.1.12. USO SANITARIO. Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 l.) y de Co2 o polvo seco polivalente de cinco kilogramos (5Kg.) mínimos, en la totalidad del edificio o recintos en número de uno (1) por cada 200 m2 y de proporción de: Zona de habitaciones: ochenta por ciento (80%) hídricos y veinte por ciento (20%) de CO2 o polvo; Zona de servicios; en función del tipo de fuego previsible, según el uso específico del recinto, El mínimo de extintores para este uso será de uno (1) de agua y uno (1) de polvo o CO2. Los de polvo o agua deberán tener menómetros de presión latente.-

14.12.1.13. REGLAS PARA INSTALACION DE EXTINTORES. Es aconsejable instalar un número de extintores junto a puertas o pasos de entrada o salida en plantas y locales. La ubicación de los elementos contra incendios (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas), se indicarán con la señal del GRAFICO 14.12.1.13. Esta señal se colocará encima de esos elementos y a 2,00 m. sobre el solado.-

Es importante también tener en cuenta que los extintores de CO2 o halógenos no estén instalados en lugares o zonas sometidas a temperaturas elevadas o a la acción solar, aunque sea por espacios breves de tiempo.-

14.12.1.14. La altura a la que deberán estar los aparatos extintores adosados a la pared, deberá tomarse desde el punto máximo a soportar, o sea la asa para descolgar, entre 1,80 m. a 2,00 m. como máximo desde el nivel del suelo.

14.13. CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

14.13.1. Todo propietario usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en los puntos anteriores y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad. Caso contrario se intimará a la realización de los trabajos en un lapso perentorio, vencido el cual, será procedente ordenar la inhabilitación del local hasta que sea regularizada esta situación.-

14.14. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS CONSIDERADOS DE PELIGROSIDAD

14.14.1. Todos aquellos aspectos que no hayan sido contemplados en el presente Reglamento, referidos a este capítulo, se registrarán por la reglamentación de la Ley N° 19587, Decreto N° 351/79.-

15. DE LA URBANIZACION

15.1. GENERALIDADES. Toda urbanización o fraccionamiento de terreno ubicado dentro del municipio, ya sea loteo, subdivisión, mensura, unión, etc.; deberá ser presentada ante la Municipalidad a los fines de estudio y aprobación por intermedio del D.O.P.M., de acuerdo a las disposiciones que se fijan en las Ordenanzas N° 106 y 107/79 y sus modificatorias y ampliatorias correspondientes.-

15.2. Para iniciar cualquier tarea de las mencionadas en 15.1., toda edificación existente sobre el o los loteos correspondientes deben cumplir con las exigencias del presente Reglamento en lo referente a regularización de la obra y en un todo de acuerdo al Decreto Ley N° 1332.-

15.3. DEFINICIONES

15.3.1. Municipio: Se entenderá por municipio a toda la extensión de terreno delimitada por el Radio Municipal, según se delimita en el plano integrante del Plan de Ordenamiento Urbano.-

15.3.2. Loteo: Según Ordenanza N° 106/79.-

15.3.3. Espacio Verde: Según Ordenanza N° 106/79.-

15.3.4. Subdivisión: Según Ordenanza N° 106/79.-

15.3.5. Unión: Se considerará como tal a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un lote (o en varios) otros de menor superficie ya existentes.-

Cuando en un loteo o subdivisión se realice como parte previa o simultánea del mismo un trabajo de unión, los planos se designarán como de UNION Y LOTEOS o UNION Y SUBDIVISION, según corresponda, con la anteposición de la palabra MENSURA en los casos que se deba efectuar.-

15.4. DE LAS TRAMITACIONES

15.4.1. PERMISO MUNICIPAL. Toda operación a realizarse dentro del éjido municipal comprendida en las tareas mencionadas en 15.1. deberá solicitar el permiso municipal correspondiente. En el caso de loteos, la S.O.y S.P. queda facultada para rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado, ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Reglamento.-

15.4.2. DISEÑO PRELIMINAR. Se define como diseño preliminar a la información técnica que el titular del loteo eleva a la Municipalidad en forma de anteproyecto, con la finalidad de ajustar el mismo a las exigencias municipales y facilitar la tarea de los profesionales actuantes.-

15.4.3. APROBACION DEL DISEÑO PRELIMINAR. La Municipalidad, a través del Departamento correspondiente, efectuará las observaciones necesarias por escrito al titular del inmueble, las que una vez incluidas en el diseño preliminar, será devuelta al interesado una carpeta en que constará la visación del diseño preliminar, que deberá presentarse para cualquier otra tramitación relacionada con el loteo de referencia.-

15.4.4. La Municipalidad, a través del Departamento correspondiente podrá rechazar total o parcialmente al diseño preliminar, si el mismo no contempla los intereses urbanísticos y el desarrollo urbano previsto en las Ordenanzas N° 106 y 107/79 y las modificatorias y ampliatorias de las mismas.-

15.4.5. La aprobación del diseño preliminar sólo autoriza al interesado a requerir la aprobación provisoria del loteo.-

15.4.6. APROBACION PROVISORIA. La Municipalidad otorgará Visación Previa a todos los proyectos de loteo, que habiendo sido aprobados su diseño preliminar, sea presentado ante el Departamento correspondiente, estando los mismos en un todo de acuerdo a las disposiciones del plan de Ordenamiento Urbano y del presente Reglamento.-

15.4.7. PRESENTACION DEL LOTEOS PARA SU APROBACION PROVISORIA (VISACION PREVIA). El expediente de presentación para visación previa deberá contener lo siguiente:

- a) Solicitud de aprobación de planos con número de expediente y sellado.-
- b) Solicitud del interesado, fijando domicilio y tipo de loteo a realizar, con indicación de el o los profesionales actuantes.-
- c) Ficha de domicilio o título de propiedad.-
- d) Plano aprobado por la Dirección General de hidráulica de la Provincia de Córdoba si correspondiere.-
- e) Plano con el fraccionamiento de loteos, avenidas, pasajes, etc. terrenos a ceder a la Municipalidad para espacios verdes, parques, paseos y edificios públicos claramente identificados.-
- f) Especificaciones del tipo y distribución del arbolado por duplicado.-
- g) Detalle de la distribución de focos o artefactos de alumbrado público en plano por duplicado.-
- h) Detalle de las obras de pavimentación, si correspondiera.-

15.4.8. DE LA VISACION PREVIA PARA PLANOS DE MENSURA, UNION Y/O SUBDIVISIONES

- a) Solicitud de visación con el sellado correspondiente.-
- b) Dos (2) copias del plano de la operación a realizar.-

15.4.9. VALIDEZ DE LA VISACION PREVIA. La visación previa tendrá validez por un año a partir de la fecha de su aprobación, pasado este plazo, deberá iniciarse el expediente nuevamente a partir del diseño preliminar.-

15.4.10. DE LA VISACION DEFINITIVA. El expediente completo para iniciar la tramitación definitiva de un trabajo de urbanización (mensura, loteo, unión, subdivisión, unión y subdivisión, etc.) constará de:

- a) Plano con visación previa emanado del Departamento de Obras Privadas Municipal.-
- b) Copia del plano aprobado por el C.P.I.A.

c) Copias del plano general del trabajo, cantidad dos (2), que el Departamento de Obras Privadas y Catastro aprobará y formarán parte del expediente definitivo que ingresará a la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.-

Una de estas copias, que será devuelta por la D.G.C. al Profesional actuante y en la que figurará además la aprobación por parte de esa Dirección y la inscripción correspondiente en Registro General de Propiedades, deberá ser presentada ante esta Municipalidad para dar por finalizado el trámite.-

d) Toda la documentación citada anteriormente deberá ser suscripta por el propietario y por el o los profesionales actuantes.-

e) "Libre Deuda" otorgado por el Departamento de Rentas Municipal

15.5. DE LA SOLICITUD DE APROBACION DE LOS PLANOS. La solicitud de aprobación, dirigida al señor Intendente Municipal, deberá explicar claramente el trabajo de que se trata (mensura, loteo, subdivisión, unión y loteo, unión y subdivisión, etc.) como así también establecer el domicilio del Propietario y ubicación de los terrenos.-

Para los casos en que se trate de expedientes de loteo, la solicitud debe especificar si los propietarios del mismo se comprometen a la prestación del agua, electricidad, desagües y/o cualquier otro servicio público y su forma de explotación. En los casos de existir alguno o todos estos compromisos deberán ajustarse a la solicitud, junto a los certificados de aprobación de las instalaciones correspondientes por las reparticiones oficiales pertinentes.-

15.6. DEL PLANO GENERAL DEL TRABAJO REALIZADO. Deberá ajustarse en un todo de acuerdo a las reglamentaciones vigentes, a las disposiciones emanadas de la Dirección General de Catastro de la Provincia (instrucciones generales para Peritos Agrimensores) del Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura y del presente Reglamento, como así también a lo reglamentado por el Plan de Ordenamiento urbano.-

En la parte superior de la carátula, deberá indicarse el trabajo de que se trata (mensura, loteo, unión, subdivisión, etc.).-

Las copias del plano general del trabajo realizado deben ser idénticas o no presentar, a juicio del Departamento de Obras Privadas y Catastro Municipal, diferencias que pudieran tergiversar el objeto de las mismas.-

15.6.1. INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS. Si los documentos exigidos en el expediente de aprobación (15.4.10) no estuvieran completos o presentaren equívocos o inexactitudes, el Profesional actuante o Propietario será citado para que los aclare.-

15.6.2. 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 ni agregados en tinta sobre copias heliográficas.-

15.7. CONTROL MUNICIPAL. En todos los casos, la Municipalidad podrá efectuar el control por intermedio del Departamento de Obras Privadas y Catastro, del amojonamiento, de a línea de edificación, de la materialización de las esquinas, de las medidas indicadas en el plano, etc.

15.8. DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES. No se dará curso a ningún expediente de aprobación de planos si el Profesional actuante no se encuentra inscripto en el Registro Municipal de Profesionales o si el mismo no está habilitado legalmente para realizar el trabajo.-

15.9. DE LAS OBSERVACIONES DE INDOLE TECNICA. Todas las observaciones de índole técnica que pudiere formular el Departamento de obras Privadas y Catastro Municipal, con relación a un expediente de aprobación de planos, serán explicadas personalmente al Profesional actuante únicamente, a cuyo fin el mismo procederá a su citación mediante cédula de notificación simple, dentro de los ocho (8) días de su presentación.-

16. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

16.1. DE LA OBLIGACION DE CONSERVACION

16.1.1. CONSERVACION DE EDIFICIOS EXISTENTES

16.1.2. OBLIGACION DEL PROPIETARIO RELATIVO A LA CONSERVACION DE EDIFICIOS. Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.-

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Reglamento; a este efecto, se tendrá en cuenta su

emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.-

16.1.3. AJUSTE DE LA EDIFICACION EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS. Cuando se hubieren ejecutado obras no autorizadas por el Reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la S.O.yS.P. podrá exigir en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiese obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición preexistente, el Departamento de Obras Privadas 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.-

16.1.4. DENUNCIA DE LINDEROS. Las molestias que alegue un Propietario de un edificio, como provenientes de una finca vecina sólo serán objeto de atención: para aplicar el presente Reglamento, para reestablecer la seguridad e higiene del edificio y en los casos que menciona la Ley, como de atribución municipal.-

16.1.5. OPOSICION DEL PROPIETARIO POR CONSERVAR UN EDIFICIO. En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en 16.1.1. se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.-

16.2. OBRAS DE REFORMA Y DE AMPLIACION.

16.2.1. (Ord.575/87) REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS.

a) En edificios conforme a Reglamento: un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, mientras no contradiga las prescripciones del presente Reglamento.-

Materiales: en grupos de viviendas las ampliaciones a ejecutar deberán reunir las siguientes características técnicas:

Cerramiento: ladrillos comunes de hormigón, cerámicos u otro material que deberá ser aceptado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

Losas: serán de hormigón armado, de viguetas pre-fabricadas y ladrillos de hormigón o cerámicos, cualquier otro material deberá ser aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

Cubierta de techos: llevará materiales que signifiquen continuidad con el diseño existente, debiendo ser aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

b) En edificios no conforme al Reglamento, todo uso o destino existente de un edificio, instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Reglamento, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en las razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.-

c) -Ord,1069/94- En las reformas o ampliaciones de viviendas se deberá respetar el diseño urbano original de todo el agrupamiento, en cuanto a jardines delanteros, líneas de edificación, iluminación, ventilación, centros de manzanas, veredas, arbolados, cercas, tapiales, etc.

16.2.2. EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACION. En la zona que rebase dichas líneas, no será permitida ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.-

16.3. SUBDIVISION DE LOCALES

16.3.1. CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES.

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 del presente Reglamento como si fuera independiente.-

16.3.2. MAMPARAS DE SUBDIVISION DE LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO. En un local de negocio y de trabajo se permitirá colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no excedan de 2,00 metros medidos desde el solado.-

17. DE LOS ENSAYOS DE SUELO Y RESISTENCIA DEL TERRENO PARA FUNDACIONES.

17.1. RECOMENDACIONES. -Ord.1814/05- Debido a que el tipo de suelo de la ciudad de Marcos Juárez, es de arcilla de alta y baja plasticidad y limos de iguales características, según la profundidad, donde los suelos de mayor plasticidad se ubican en el manto superior del terreno en un espesor de aproximadamente de 1.00 m. y el resto con plasticidad baja y mediana en general y considerando a los ensayos realizados para las obras públicas y teniendo en cuenta que en general la resistencia es medianamente compacta con estratos blandos y con algunos estratos duros, se define como "RESISTENCIA ADMISIBLE MEDIA" para

fundaciones normales, 0,4 Kg./cm² para cotas de fundación de 1m. hasta 4m. Para zonas aledañas al Lago Noroeste y su zona de influencia se define como resistencia con un valor de 0,3 Kg./cm².

Estos valores son de carácter orientativo, quedando a responsabilidad de los señores profesionales la adopción del valor admisible y el cálculo y tipo de fundación a utilizar en las construcciones; todos estos valores son para construcciones menores.

Para construcciones de importancia o con cargas de importancia, la Municipalidad, a criterio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá exigir la presentación del ensayo del suelo, que justifique el valor adoptado para la tensión admisible del terreno por el Proyectista.

Para construcciones con destino a uso público y construcciones superiores a los tres pisos, la Municipalidad, a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, deberá exigir la presentación del ensayo del suelo, que justifique el valor adoptado para la tensión admisible del terreno por el Proyectista.

17.2. DEL CALCULO DE ESTRUCTURAS Y VISACION DE PLANOS. La visación municipal de lo proyectado no involucra responsabilidad municipal en cuanto al cálculo de la misma, la que será exclusiva por parte del Profesional interviniente.-

La Municipalidad visará sin control de cálculo, exigiendo los requisitos indispensables y la firma del Profesional responsable con título habilitante para cada tipo de tarea según corresponda.

18. DE LAS CHIMENEAS.

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

18.1.1. CLASIFICACION

TIPO 1: Chimeneas de baja temperatura.-

Las destinadas a calderas de calefacción por agua corriente o vapor a baja presión, chimenea a leña y otros destinos de baja temperatura.-

TIPO 2: Chimeneas de temperatura media.-

Los destinados a calderas de calefacción a vapor, a alta presión y similares.

TIPO 3: Chimeneas de alta temperatura.-

Para hornos en general y similares.-

18.1.2. Las chimeneas se construirán en mampostería, hormigón armado, metal u otros elementos 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.-

18.1.3. ALTURA DE LAS CHIMENEAS

TIPO 1: Tendrá una altura de 0,90 m. más alta que la salida de la chimenea, en la parte superior del techo y no menos de 0,60 m. 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 pendientes mayores del quince por ciento (15%) en que la chimenea debe superar en 0,60 m. a la cumbre.-

TIPO 2: Tendrá 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.

TIPO 3: Tendrán una altura mínima de 7,50 m. más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción, ubicada dentro de un radio de 15,00 m.

18.1.4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS. La sección transversal de la chimenea para cualquier aparato de combustión se diseñará y proporcionará a las condiciones de temperatura interior y exterior, volumen de gases a evacuar, aislación de las paredes, formas, materiales y otros factores determinantes.-

18.1.5. **CHIMENEAS DE MAMPOSTERIA.** Materiales de ladrillos comunes o similares, asentados en mezcla de concreto. El espesor de muros deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de 0,15 m. para la chimenea Tipo 1; de 22,50 cm. para el tipo 2 y de dos (2) muros de 22,50 cm., cada uno separado por una cámara de aire de 5 cm. para el Tipo 3. ninguna chimenea podrá construirse a menos de 0,15 m. del eje medianero.-

18.1.6. **CHIMENEA DE METAL.** La chimenea de metal ejecutada en el exterior de un edificio tendrá una fundación independiente de mampostería u hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y 10 cm. de espesor cuando las mismas atraviesen entresijos 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 a 10 cm. de construcción incombustible, cuando no está aislada y a 20 cm. y 3 cm. cuando esté aislada.-

18.2. DE LOS COMPACTADORES. A partir de la sanción del presente Reglamento, toda edificación que posea más de tres (3) niveles, con un mínimo de diez (10) unidades habitacionales, deberá llevar la instalación de compactadores de residuos. La ubicación y cálculo del mismo correrá por cuenta del Profesional actuante y sin embargo deberá contar con la aprobación municipal.-

18.3. DE LOS INCINERADORES. A partir de la sanción de la presente Ordenanza, queda prohibida instalar, para eliminación de residuos domiciliarios, incineradores o cualquier tipo de horno para quemado de los mismos.-

Los sanatorios, clínicas o industrias que tengan desechos biológicos deberán eliminar sus residuos de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza particular respectiva.-

19. DE LA PREVENCIÓN PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES EN GENERAL

19.1. PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA ADICIONAL A TRAVÉS DE GRUPOS ELECTROGENOS A SERVICIOS HOSPITALARIOS. Todo servicio hospitalario público o privado de cualquier nivel, deberá contar con un grupo electrógeno propio que permita en caso de interrupción del servicio eléctrico habitual, el mantenimiento normal de la actividad.-

19.2. PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA ADICIONAL POR INTERMEDIO DE GENERADORES PROPIOS EN LOCALES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, DEPORTIVOS, TERMINALES DE PRODUCCIÓN Y FABRICAS DE IMPORTANCIA.

Todo establecimiento de las características enunciadas, deberá contar con un generador propio para casos de emergencia.-

19.3. PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA ADICIONAL A ESTABLECIMIENTOS FABRILES Y/O DEPÓSITOS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS O ALMACENAMIENTO DE LOS MISMOS EN CÁMARAS FRIGORÍFICAS, A TRAVÉS DE GENERADORES ELÉCTRICOS PROPIOS.

Todo establecimiento de estas características deberá contar con un generador propio que asegure su normal funcionamiento, en caso de emergencia.-

19.4. PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA ADICIONAL A TRAVÉS DE GENERADORES PROPIOS A EDIFICIOS DE MÁS DE SIETE PISOS. Toda edificación e estas características deberá contar con grupos electrógenos suficientes que aseguren el abastecimiento del agua, el funcionamiento de un ascensor como mínimo y la iluminación total de pasillos y escaleras.-

19.5. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos no dará curso a ningún expediente de edificación, ampliación o remodelación en los casos que no se cumplieren cualquiera de los conceptos enunciados en 19.1.; 19.2.; 19.3. y 19.4.-

19.6. Se exigirá para las instalaciones eléctricas la colocación de jabalinas reglamentarias, para puesta a tierra de toda la instalación, la que tendrá continuidad eléctrica por conexión directa en sus cañerías o mediante cable desnudo asegurado a tal fin, debiendo dichos materiales y la instalación ser indicados en los planos.-

Toda obra en infracción que haya sido construida con posterioridad a la publicación de este Reglamento, para regularizar la obra, se le exigirá el cumplimiento de esta condición de puesta a tierra, sin cuyo requisito no se dará curso a la tramitación.-

20. DE LAS PLATAFORMAS DE ENVASADO DE GARRAFAS Y PLANTAS DE ALMACENAJE.

20.1. La ubicación dentro del radio urbano de estas instalaciones estarán reguladas por la Ordenanza N° 107/79.-

20.2. DISTANCIA DE PLANTA DE ALMACENAJE Y PLATAFORMAS DE ENVASADO DE GARRAFAS A EDIFICIOS O INSTALACIONES.

20.2.1. Estas distancias estarán determinadas en su totalidad en la tabla denominada: "Distancias mínimas de Seguridad".-

20.3. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos no dará curso a ningún expediente de edificación, ampliación o remodelación a establecimientos de estas características que no cumplen con lo expresado en la tabla denominada "Distancias mínimas de seguridad".-

20.4. Cuando se trate del almacenaje o instalación de líquidos o gases licuados que no controle Gas del Estado, se deberán presentar planos de la instalación para su aprobación, indicándose las normas de seguridad adoptadas, en aquellos casos no determinados por el presente Reglamento. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos determinará si se autoriza o no las referidas instalaciones, conforme al grado de peligrosidad de las mismas.-

En todos los casos la presentación de los planos y seguridad adoptada, debe estar firmada por Profesional responsable y presentados ante el Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura de la Provincia de Córdoba, conforme a la Ley correspondiente.-

DISTANCIAS MINIMAS DE SEGURIDAD						
DE TANQUES PARA GAS LICUADO DE PETROLEO A:	VOLUMEN (agua)					
	hasta 5 m3	de 5 a 20 m3	de 20 a 100 m3	de 100 a 500 m3	de 500 a 2000 m3	mayor de 2000 m3
Líneas ferroviarias externas	15	15	20	25	25	25
Edif. indust. de terceros y depósitos de combustibles	7,5	10	15	50	50	50
Edif. púb. lugares de reunión p/más de 150 personas	----	25	100	150	150	150
DE PLATAFORMA DE ALMACENAMIENTO Y ENVASADO DE CILINDROS Y GARRAFAS A:	hasta 5 Tn	de 5 a 20 Tn	de 20 a 100 Tn	de 100 a 500 Tn	de 500 a 2000 Tn	mayor de 2000 Tn
Líneas ferroviarias externas	15	15	20	25	25	25
Edif. indust. de terceros y depósitos de combustibles	7,5	10	15	50	50	50
Edif. púb. lugares de reunión p/ más de 150 pers	----	25	100	150	150	150
DE PLATAFORMA DE ALMACENAMIENTO Y ENVASADO A:						
Ofic. propia c/instalación contra explosión	3	5	7,5	10	15	15
Local propio con instalac. contra explosión	3	5	10	15	20	25
Medianera c/alambrado, fuegos abiertos, usinas, calderas propias, viviendas, talleres	7,5	10	15	20	25	25
Sala de bombas contra incendios	----	----	----	20	30	30
Hierba, pasto seco, etc.	3	5	7,5	10	10	15
Sala de bombas y compresores	2	2	3	5	7,5	10

NOTA: Las distancias deben leerse en metros; los almacenamientos en toneladas de producto contenido en cilindros, etc.

8.3.1.1. TABLA DE ILUMINACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

DESIGNACION	UBICACION DEL VANO			
	VIA PUBLICA	PATIO	TUBO DE VENT.	ALTURA DEL LOCAL
Aula	1.2.	1.2.	NO	3,00
Autopsia	1.2.	1.2.	NO	2,40
Archivo	1.2.3.	1.2.3.	8	2,40
Baile (Salón)	1.2	1.2	8	3,00
Banco (Salón)	1.2	1.2	NO	2,40
Baño (Familia)	1.2.3.	1.2.3.	7.8.9.	2,20
Baño(en P.Baja,Sótano)	5.	1.2.3.	7.8.9.	2,20

Baño colectivo	1.2.3.	1.2.3.	8	2,40
Biblioteca pública	1.2.	1.2.	NO	2,40
Billar	1.2.	1.2.	NO	2,40
Caldera (Sala)	1.2.3.	1.2.3.	8	
Capilla	1.2.3.	1.2.3.	NO	
Cirugía (Sala)	1.2.3.	1.2.3.	8	
Cinematógrafo	Mecánico			
Cocina	1.2.	1.2.	NO	
Cocina Restaurante	1.2.	1.2.	8	2,40
Comedor	1.2.	1.2.	NO	2,40
Comedor para personal	1.2.3	1.2.3	NO	2,40
Comedor diario	1.2.	1.2.	NO	2,40
Comedor c/equipo de cocina	1.2.	1.2.	7	2,40
Conciertos (sala) aire acond.	1.2.3	1.2.3	8	2,40
Consultorio	1.2.	1.2.	NO	2,40
Corredor	No requiere			2,20
Costura (Cuarto)	1.2.	1.2.	NO	2,40
Cuarto p/planchar	1.2.3	1.2.3	NO	2,40
Cuarto ropero	1.2.3.	1.2.3.	7.8.9.	2,20
Deportes (local)	1.2.	1.2.	NO	
Depósitos no comer. ni indus.	1.2.3.	1.2.3.	7.8.9.	2,20
Depósitos explos. o inflam	No requiere			2,40
Depósito madera	1.2.3.	1.2.3.	8	2,40
Depósito product. medicinales	1.2.3.	1.2.3.	8	2,40
Dispensa (Familiar)	1.2.3.	1.2.3.	7.8.9.	2,20
Dispensa Club Restaur.	1.2.3.	1.2.3.	8	2,20
Depósito comerc. o industr..	1.2.3.	1.2.3.	8	2,40
Dormitorio	1.2.	1.2.	NO	2,40
Escritorio	1.2.	1.2.	NO	2,40
Estar	1.2.	1.2.	NO	2,40
Espera	1.2.3.	1.2.3.	8	2,40
Espacio para cocina	1.2.3.	1.2.3.	7	2,20
Escalera (Familia)	No requiere			
Escalera Departamentos	1.2.3.	1.2.3.	NO	
Escalera Oficinas	1.2.3.	1.2.3.	NO	
Escalera Espectáculos públicos	No requiere			
Exposiciones	1.2.3.	1.2.3.	8	2,40
Entrepisos	1.2.3.	1.2.3.	NO	2,20
Foyer Teatro	1.2.3.	1.2.3.	NO	3,00
Galería de Arte	1.2.3.	1.2.3.	8	3,00
Galerías comerciales	1.2.	1.2.	NO	3,00
Gimnasio	1.2.	1.2.	NO	3,50
Guarda-coche colectivo	1.2.3.	1.2.3.	8	2,20
Guarda-coche privado	No requiere			2,20
Guardaropas	1.2.3.	1.2.3.	8	2,20
Habitación p/servicio	1.2.	1.2.	NO	2,50
Hall	No requiere			2,20
Juego (sala)	1.2.	1.2.		2,50
Kiosco	1.2.3.	1.2.3.	8	2,20
Laboratorio fotográfico	1.2.3.	1.2.3.	8	2,50
Laborat.física-química	1.2.3.	1.2.3.	8	2,50
Lavadero (Familia)	1.2.3.	1.2.3.	NO	2,20
Lavadero (Comercial)	1.2.	1.2.	NO	3,00
Living Room	1.2.	1.2.	NO	2,50
Local comercial	1.2.	1.2.	NO	3,00
Local trabajo	1.2.	1.2.	NO	2,50
Local comercio en pasaje	6.	6.	6.	3,00
Máquinas (sala)	1.2.3.	1.2.3.	8	2,50
Morgue	1.2.3.	1.2.3.	8	2,50

Museo	1.2.3.	1.2.3.	8	3,00
Natatorio cubierto	1.2.	1.2.	NO	3,50
Office trabajo restaurante	1.2.3.	1.2.3.	NO	2,50
Office	1.2.3.	1.2.3.	7.8.9	2,50
Pasaje comercial	1.2.	1.2.	NO	3,00
Pasaje vehículos combustible interior	1.2.3.	1.2.3.	NO	2,20
Panadería	1.2.3.	1.2.3.	NO	3,50
Rayos X (sala)	1.2.3.	1.2.3.	8	2,70
Refrigeración	1.2.3.	1.2.3.	8	2,70
Sub-estac. transfor. de elec.	1.2.3.	1.2.3.	8	3,00
Sanitarios colectivos	1.2.3.	1.2.3.	8	2,50
Tocador	1.2.3.	1.2.3.	7.8.9.	2,20
Teatro	Mecánica			
Vestíbulo	No requiere			2,20
Vestíbulo colectivo	1.2.3.	1.2.3.	8	2,50

MODIFICACIONES A NOMBRE DE CALLES : Los nombres de las calles han sido adaptados de acuerdo a las modificaciones efectuadas en fecha posterior a la sanción de la presente Ordenanza.-

10.4.3.1.

ORDENANZA N° 057

Art.1º) Prohíbese a partir de la promulgación de la presente Ordenanza la ejecución de pozos negros sobre tierras de propiedad pública.-

Art.2º) Dispónese que toda construcción nueva que realice dentro del éjido municipal de la ciudad de Marcos Juárez deberá hacer constar en los planos destinados a su aprobación la ubicación de las respectivas cámaras de inspección y séptica y él o los pozos absorbentes.-

Art.3º) Los pozos absorbentes no podrán tener sus parámetros delimitantes a menos de 1,00 m. (un metro) de la línea municipal y a menos de 1,50 m(un metro cincuenta centímetros) del deslinde con las parcelas linderas. Las cámaras sépticas y de inspección podrán reducir su distanciamiento de esos límites a 50 cm. (cincuenta centímetros) y 1,00 m. (un metro) respectivamente.-

Art.4º) Prohíbese en las construcciones existentes, la construcción de nuevos pozos en el espacio público debiendo rehabilitar los existentes o ajustarse a las disposiciones del artículo 3º.-

Art.5º) El dimensionamiento y ejecución de las cámaras y pozos deberá ajustarse, por lo demás, a las normas de Obras Sanitarias de la Nación.-

PROMULGADA POR DECRETO N° 228 DE FECHA 22 DE DICIEMBRE DE 1977.-

Firmado:

César J. MUSSETTA: Intendente Municipal

Neldo C. RODRIGUEZ: Secretario de Gobierno y B. Social

MARCOS JUAREZ, diciembre 23 de 1977.-

DECRETO N° 230

VISTO:

La Ordenanza Municipal N° 057 por la cual se prohíbe la ejecución de pozos negros sobre tierra de propiedad pública; y

CONSIDERANDO:

Que es necesario reglamentar con claridad sobre el alcance que dicha disposición tiene sobre obras en ejecución en el momento de su promulgación y/o construcción terminadas en la misma fecha, que no hayan registrado documentación ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE MARCOS JUAREZ

DECRETA

Art.1º) La prohibición establecida en el Art.1º de la Ordenanza N° 057 no rige para las obras en construcción cuya documentación haya sido ya registrada en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a la fecha de promulgación de la misma y que por razones de espacio y/o técnicas no previstas en el proyecto sea imposible la ejecución del pozo dentro de los límites privados.-

Art.2º) Todas las construcciones terminadas o no a la fecha de promulgación de la Ordenanza N° 057, que se encuentren en infracción por no haber registrado la documentación correspondiente ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y que tenga ejecutado el pozo sobre tierras de propiedad pública, deberán regularizar su situación antes de 28 de febrero de 1978, de lo contrario se tendrá el pozo como no ejecutado, aplicándose las disposiciones de la mencionada Ordenanza.-

Art.3º) Comuníquese, publíquese, dése al R. Municipal y archívese.-

Firmado:

César J. MUSSETTA: Intendente Municipal

Ing. Civil Osvaldo G. DEPETRIS: Secretario de Obras y Serv. Públicos

Neldo C. RODRIGUEZ: Secretario de Gobierno y B. Social

MARCOS JUAREZ, 27 de Febrero de 1978

DECRETO N° 262

VISTO:

La necesidad de determinar la forma en que deberán ser construídos los pozos negros contemplados en el Decreto N° 230 de fecha 23 de diciembre de 1977;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE MARCOS JUAREZ

DECRETA

Art.1º) Los pozos negros deberán ser calzados en tipo panel de abeja o similar, desde dos metros antes de la napa de agua y hasta dos metros antes de la bóveda; desde este punto se deberá continuar con un metro de mampostería llena y terminar con bóveda y loza final, dejando ésta a un metro debajo del nivel de la cota cero de vereda.-

Art.2º) La Cámara de Inspección y séptica deberá ser construída dentro de la parcela y acuerdo al Art.3º de la Ordenanza N° 057.-

Art.3º) No se dará el final de obra si no se cumple con los requisitos especificados en el art.1º y 2º del presente Decreto y si el responsable de la obra no ha solicitado la inspección correspondiente a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos antes y durante la ejecución del pozo negro.-

Art.4º) Comuníquese, dése al R.Municipal y archívese.-

Firmado:

Neldo C. RODRIGUEZ: Secretario de Gobierno y B. Social a/c Departamento Ejecutivo

Ing. Civil: Osvaldo G. DEPETRIS: Secretario de Obras y Servicios Públicos

ORDENANZA N° 1379

El Concejo Deliberante de la ciudad de Marcos Juárez, sanciona con fuerza de ORDENANZA:

Art.1) El incumplimiento, por parte de los obligados, de los puntos 5. 3. (de las cercas y veredas) y 5. 4. (de las aceras) del Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 263/82 y sus modificatorias) y del Capítulo III del Plan de Ordenamiento Urbano (Arts.104 a 120 de la Ordenanza N° 1193/95) hará pasibles a los mismos de las acciones y sanciones administrativas que se expresan en los artículos siguientes.-

Art.2) Verificada, mediante el acta pertinente de la inspección municipal, la no construcción o la destrucción total o parcial de veredas, en los términos que definen los puntos 5.3.1.1., 5.4.1. y demás correlativos y concordantes del mencionado Reglamento, se procederá a notificarla al propietario obligado, por intermedio de la Oficina de Obras Privadas de la Secretaría de Planeamiento, de Obras y Servicios Públicos, y bajo apercibimiento de las sanciones que establece esta Ordenanza, para que en el término que dicha oficina determine, pero que nunca podrá exceder los ciento ochenta días corridos, proceda a construir las o reconstruirlas, según sea el caso.-

Art.3) Al vencimiento del plazo acordado en el artículo anterior, se hará una nueva inspección, detallándose en el acta, si el obligado ha dado o no cumplimiento al emplazamiento efectuado, detallando en su caso el estado de los trabajos realizados. Si se hubiere dado cumplimiento al emplazamiento la Oficina de Obras Privadas dispondrá el archivo de las actuaciones. Para el caso de incumplimiento, las actuaciones originales se remitirán al Juez de Faltas a los fines de aplicar, si corresponde, la multa que se expresa más adelante. Previamente las Oficinas respectivas harán un duplicado auténtico de las actuaciones, a los efectos que se expresan en el artículo siguiente.-

Art.4) Con el duplicado de las actuaciones, las Oficinas demandantes procederán a efectuar un presupuesto de costos para la construcción o reconstrucción de la vereda, que notificará al obligado, y remitirán al Departamento Ejecutivo para que dicte el Decreto autorizando a la misma a ejecutar la construcción o reconstrucción de la vereda. Una vez ejecutada la obra, se remitirán las actuaciones a la Secretaría de Hacienda para que disponga incluir la deuda así producida en el primer cedulón que deba emitirse para el pago de la contribución que incide sobre los inmuebles. Si vencido el término ordinario para el pago del

cedulón no se hubiere hecho efectivo el pago, se remitirán las actuaciones a quién corresponda para iniciar la gestión de cobro. A los fines del cobro judicial, el certificado de deuda extendido por el Departamento Ejecutivo, será título ejecutivo válido.-

Art.5) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, y por vía separada el Juez de Faltas Municipal impondrá al obligado una multa equivalente entre el cinco por ciento (5%) y el veinte por ciento (20%) del valor asignado a la construcción o reconstrucción de la vereda por el presupuesto de que habla el artículo anterior, siguiendo el procedimiento que rige su actuación. La condición socio-económica del propietario será pauta de valoración para establecer el porcentaje de la multa indicada precedentemente.-

Art.6) El Departamento Ejecutivo reglamentará la presente Ordenanza en cuanto a su aplicación, estableciendo prioridades por zonas y situación socio-económica de los propietarios.-

Art.7) Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

DADA Y APROBADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE MARCOS JUÁREZ, A LOS VEINTIUN DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 1999.-

Firmado:

Clara M. CHAHIN de BARÓ: Presidente C.D.

Claudia M. CLARAMONTE: Secretaria C.D.

PROMULGADA POR DECRETO N° 102 DE FECHA 26 DE ABRIL DE 1999.-

MARCOS JUAREZ, 20 de Mayo de 1999.-

DECRETO N° 128

VISTO:

La Ordenanza N° 1379/99, relacionada con las acciones y sanciones por el incumplimiento de las disposiciones sobre veredas; y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a lo establecido por el Art.6 de la misma, realizado el análisis respectivo se ha considerado conveniente aplicar sus disposiciones dentro de una zona considerada céntrica;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE MARCOS JUAREZ

DECRETA

Art.1) Establecer como zona de aplicación de la Ordenanza N° 1379/99, la comprendida entre las siguientes calles: Bv. Lardizábal (vereda norte), Tucumán, Alvear y Urquiza.-

Art.2) Comuníquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

FIRMADO:

Henry B. DELLAROSSA - Intendente Municipal

Eduardo R. AVALLE - Secretario de Gobierno y Acc. Social

Ing. Delio N. FRANCO - Secretario de Planeamiento, de Obras y Serv. Públicos

ORDENANZA Nro. 2340

VISTO:

La necesidad de unificar legislación y establecer sanciones a las obras que se construyen en infracción a las disposiciones del Reglamento de Edificación (Ordenanza N° 263/82) y al Plan de Ordenamiento Urbano (Ordenanza N° 1193/95).-

CONSIDERANDO:

Que en el seno de éste Cuerpo Deliberativo se ha advertido en el último tiempo un importante incremento en las solicitudes de excepción, en virtud a construcciones y obras erigidas en infracción a la normativa vigente, y por medio de las cuales se pretende la subsanación de las mismas.

Que si bien existe legislación sancionatoria de tales violaciones, la misma se encuentra desperdigada en diferentes Ordenanzas, lo que torna dificultosa su efectiva aplicación por parte de la Justicia Administrativa de Faltas.

Además la legislación aludida data de años de antigüedad, debiendo ser adecuada a los tiempos que corren, a la realidad socioeconómica de la ciudad, y al crecimiento que ha tenido la construcción en Marcos Juárez.

Por otra parte, resulta imperioso que todos los actores que intervienen en las distintas etapas de los proyectos de construcción cuenten con reglas claras y precisas, a las cuales deban indefectiblemente ajustarse, a fines de un desarrollo urbano armonioso y de acuerdo a lo previsto en la legislación que rige la materia.

En definitiva, se pretende que desde sus propios inicios los proyectos constructivos respeten íntegramente la planificación urbana, disponiéndose gravosas sanciones para quienes no se ajusten a ello.

Por todo lo expuesto, el Concejo Deliberante de la ciudad de Marcos Juárez sanciona con fuerza de ORDENANZA:

Art. 1°) Las obras construidas o que se en el futuro se construyeran en infracción a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Edificación, Ordenanza N° 263/82, y en el Plan de Ordenamiento Urbano, Ordenanza N° 1193/95, serán sancionadas en las formas y con las penalidades que se describen en los artículos siguientes.-

Art. 2°) De las OBRAS EN CONTRAVENCION.-

2.1.- SUSPENSION DE TRABAJOS: El Juez de Faltas y/o Inspector Actuante ordenará preventivamente la suspensión de toda obra que se realice sin tener concedido el permiso, o que, teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a documentos aprobados, a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acatare la orden de suspensión, se podrá requerir el auxilio de la fuerza pública a fines de su efectivo cumplimiento.-

2.2. ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION. Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Juez de Faltas Municipal podrá ordenar dentro de los plazos que fije en cada oportunidad, se demuela toda obra o parte de ella, que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará a los Profesionales responsables que hayan firmado en el expediente de permiso y al Propietario, o al Propietario únicamente en caso de no existir permiso o expediente en trámite. La obra definitiva se deberá ajustar a las disposiciones vigentes en el momento de la notificación.-

El incumplimiento a la orden de demolición emitida por el Juzgado de Faltas, facultará a éste, vencido el plazo acordado, a proceder a la demolición con el auxilio de la fuerza pública con costo a cargo del Propietario, siéndole en tal caso requerible el pago inmediato y ante su incumplimiento, quedará expedita la vía Judicial y sirviendo a tal fin de suficiente título la certificación correspondiente del Juzgado de Faltas.-

2.3. USO DE LA FUERZA PUBLICA. A los efectos de la presente, el Departamento Ejecutivo Municipal dispondrá junto con la Policía, la manera como los Inspectores destacados por la Municipalidad pueden hacer uso inmediato de la Fuerza Pública.-

2.4.- DE LAS PENALIDADES. Las sanciones aquí establecidas se refieren exclusivamente a la aplicación de la presente y no tienen relación con otras de carácter municipal.-

Las penalidades que se impongan podrán ser únicas o aplicadas en forma conjunta con otras que por la presente se establecen.-

2.5.- APLICACION DE LAS PENALIDADES. Las penalidades a aplicar podrán ser las siguientes:

a) Apercibimiento.

b) Multa.

c) Recargos sobre la tasa que incide sobre las propiedades inmuebles y mientras subsista la infracción.

La sanción mencionada en los incisos a y b, según corresponda, se aplicará a los profesionales y constructores responsables de las obras, dejando constancia en el legajo personal de cada uno, o al Propietario únicamente en caso de no existir permiso o expediente en trámite.

Para el caso de que el Propietario ejecute tareas que constituyan infracciones, no atendiendo las directivas del Profesional de la obra; el Profesional deberá denunciar de inmediato a la Dirección de Catastro e Inspecciones tal situación. En caso de no hacerlo antes de la Inspección, el Profesional correrá con toda la responsabilidad de dicha infracción.-

2.5.1.- APLICACION DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES. Se aplicará apercibimiento por efectuar en obra autorizada, ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por el Reglamento de Edificación, pero sin el permiso correspondiente. El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obra en infracción; si la infracción no se corrigiese, se aplicará multa.-

2.5.2.- APLICACION DE MULTAS POR DETERMINADAS INFRACCIONES.

Se aplicará multa, sin perjuicio de la aplicación de otras penalidades, por:

a) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.-

b) Iniciar obras sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.-

c) Impedir el acceso a las fincas de los inspectores en función.-

d) No dar cumplimiento a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Urbano y/o demás normas administrativas vigentes.-

MULTAS:

Sobre proyectos aprobados, construcciones o ampliaciones que superen los índices del POU y Código Urbano, o estén en infracción al Reglamento de Edificación, se aplicarán las siguientes multas:

GRUPO 1 "Viviendas Unifamiliares": 1.000 UF a 10.000 UF

GRUPO 2 "Viviendas Multifamiliares": 2.000 UF a 10.000 UF

GRUPO 3 "Edificios Comerciales": 1.000 UF a 10.000 UF
 GRUPO 4 "Cocheras o Guardacoches": 1.000 UF a 10.000 UF
 GRUPO 5 "Tinglados o Cobertizos": 1.000 UF a 10.000 UF
 GRUPO 6 "Galpones": 1.000 UF a 10.000 UF
 GRUPO 7 "Edificios Especiales": 1.000 UF a 10.000 UF
 GRUPO 8 "Obras por Presupuestos": 1.000 UF a 10.000 UF

Para los grupos restantes establecidos por el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura, se aplicará el 10% (diez por ciento) sobre los valores establecidos o por presupuestos presuntivos de la obra en casos de cambio de techos, refacciones, obras en el cementerio, etc.

Las infracciones al Reglamento de Edificación cuya afectación recaiga sobre los puntos que a continuación se detallan, previo emplazamiento de tres (3) días para corregir la infracción, se sancionarán con las siguientes multas:

2.1.1.1 / 25% sobre tasa por Estudio y Visación de planos.

13.1..... 30 UF

13.1.1/13.1.2/13.1.3/13.2.1/13.2.3..... 20 UF

14.12.1.1/14.12.1.2/14.12.1.3/

14.12.1.4/14.12.1.5/14.12.1.6/14.12.1.7/

14.12.1.8/14.12.1.9/..... 50 UF

14.12.1.10/14.12.1.11/14.12.1.12/..... 100 UF

14.13.1..... 50 UF

2.5.3.- APLICACION DE RECARGOS SOBRE LA TASA.

Se aplicarán recargos sobre la tasa que incide sobre las propiedades inmuebles y mientras subsista la infracción, cuando se infringen las disposiciones del P.O.U. y/o el Reglamento de Edificación, de acuerdo a la clasificación, tipo y porcentajes que se indican a continuación:

Clasificación por afectación

Grupo 1: QUE AFECTA FUNDAMENTALMENTE AL USUARIO (1)

Grupo 2: QUE AFECTA A LA CIUDAD (vecinos inmediatos, y en gral) (2)

Clasificación por infracción:

a.- GRAVE

b.- MODERADA

c.- LEVE

Porcentaje de recargo

1-a150%

1-b90%

1-c45%

2-a300%

2-b150%

2-c90%

Reiteraciones

En caso que se produzcan reiteraciones de la misma infracción se computarán como una sola (ej: dos patios que no cumplan con las dimensiones mínimas).

En caso de que se hayan producido distintas infracciones, se determinará el porcentaje de recargo tomando el mayor, al que se la agregará la semisuma de los restantes.

Clasificación y calificación de las infracciones al Reglamento de Edificación por artículos

Artículos	Descripción (Síntesis)	Clasificación Calificación
4.1	Fos - Fot	
.Superado en hasta un 20%		2-c
.Superado en hasta un 50%		2-b
.Superado en más del 50%		2-a
4.1.1	Usos no permitidos	2-a
4.2.1/4.2.1.2./	Altura de fachadas	2-c
5.1.1.2./		
5.1.1.3./5.1.1.4./5.1.1.5./		
5.1.1.6./5.1.2.1./	Línea de edificación	2-b
5.1.2.2./5.1.2.3./5.1.2.4	Retiros Obligatorios	2-b
5.2.1.1./		
5.2.1.2./5.2.1.3./5.2.1.4./		
5.2.1.5./5.2.1.6	Ochavas	2-b
6.1.1./6.1.2./6.1.3./		
6.1.4	Fachadas	2-c
6.2.1./6.2.2./6.2.3./		
6.2.3.1./6.2.4./6.2.5./		
6.2.5.1./6.2.6	Salientes-Balcones	2-c
6.3./6.3.1./6.3.2./		
6.3.3./6.3.4./6.3.5	Toldos	2-c
7.1.1./7.1.2./		
7.1.3./7.1.4./7.1.5	Patios	1-c
8.1./8.1.1./8.2.1./		
8.2.1.1./8.2.1.2./8.2.1.3/		

8.2.1.4/8.2.1.5/8.2.1.6/ 8.2.1.7/8.2.1.8/8.2.1.9/ 8.2.1.10/8.3/8.3.1/8.3.1.1/ 8.3.1.2-----	Iluminación-Ventilación	1-c
8.3.1.3/8.3.1.4/8.3.1.5/ 8.3.1.6/8.3.1.7/8.3.1.8-----	Altura de locales	1-c
9.1./9.1.1/9.1.2/9.1.3/ 9.1.4/9.1.5/9.2/9.2.1-----	Puertas	1-b
9.2.2/9.2.2.1/9.2.2.2/ 9.2.2.3/9.2.2.4/9.2.2.5/ 9.2.2.6/9.2.2.7/9.2.2.8/ 9.2.3/9.2.3.1/9.2.3.2/ 9.2.4.1/9.2.4.2/ 9.2.4.3/9.2.4.4-----	Pasajes	1-b
9.3.1./9.3.1.1/9.3.1.2/ 9.3.1.3/9.3.1.4-----	Escaleras	1-b
10.1.0/10.1.1.1/10.1.1.2/ 10.1.1.3/10.1.1.4/10.1.1.5/ 10.1.1.6/10.1.1.7/10.1.1.8/ 10.1.2.1/10.1.2.2/10.1.2.3/ 10.1.3.1/10.1.4.1/10.1.4.2----	Servicios Sanitarios	1-c
10.2.1/10.2.2/10.2.3/ 10.2.4/10.2.5-----	Desagües Pluviales	2-c
10.4.4/10.4.6-----	Desagües Cloacales	2-b
11.1.2.1-----	Locales para calderas	2-b
11.1.4.1-----	Vibraciones o ruidos	2-b
11.1.5.1-----	Humedad	2-c
12.1/12.1.1.0/12.1.2/12.2/ 12.2.1-----	Garajes	1-c
16.3.1./16.3.2-----	Subdivisión de locales	1-c
18.1/18.1.1/18.1.2/18.1.3/ 18.1.4/18.1.5/18.1.6-----	Chimeneas	2-a

Si se subsana la irregularidad que dio origen a la sanción, el recargo quedará sin efecto a partir de la constatación de la misma.

2.6.- REGIMEN ALTERNATIVO DE SANCIONES A LAS INFRACCIONES COMETIDAS EN CONTRA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y/O AL REGLAMENTO DE EDIFICACION CON SENTENCIA DE DEMOLICION.

2.6.1.- Establécese un régimen alternativo de sanciones a las infracciones cometidas en contra del Plan de Ordenamiento Urbano (POU) y/o al Reglamento de Edificación en donde se haya dispuesto mediante resolución por parte de la Justicia Administrativa de Faltas la demolición de lo construido, que funcionará del siguiente modo:

Para aquellas infracciones, que tengan o no iniciado trámite administrativo, donde haya recaído sentencia de demolición dictada por la Justicia Municipal de Faltas, el infractor podrá solicitar, dentro de los cinco días de notificado el inicio de las tareas de demolición, que se le imponga una multa por parte del Juez de Faltas, la que será graduada dentro de la escala del treinta por ciento (30%) al doscientos por ciento (200%) del valor de mercado del bien que se encuentra en infracción.

Si la sentencia de demolición recayese sobre una construcción anterior a la sanción de la presente ordenanza y cuya antigüedad no superase de cinco años de esta fecha, el porcentual mínimo de la escala podrá reducirse al diez por ciento (10%).

A efectos de la valuación el Juez de Faltas requerirá a las distintas áreas del Departamento Ejecutivo Municipal cuanta información resulte necesaria, pudiendo incluso – de considerarlo pertinente – recurrir a pericias o dictámenes de profesionales independientes.

Para la graduación del monto de la multa deberá tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes parámetros: gravedad de la infracción, calidad de lo construido, zonificación, situación socioeconómica del infractor, carácter del proyecto, antecedentes del infractor.

La multa que en definitiva se aplique será irrecorrible.

El pago de la misma deberá efectuarse dentro de los plazos y en la forma que la resolución lo establezca, bajo apercibimiento de que en caso de incumplimiento la opción de pago de multa quedará automáticamente sin efecto, debiendo procederse y continuarse con el proceso de demolición en el mismo estado en que se encontraba en forma previa.-

2.7.- SANCIONES A PROFESIONALES O CONSTRUCTORES

2.7.1.- APLICACION DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES. Si se constataren graves negligencias en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y/o el Reglamento de Edificación, o de las inherentes a la condición de Profesional o Constructor, que pudieren dar lugar a la suspensión del uso de la firma, el Juzgado de Faltas elevará los antecedentes obrantes en su poder, juntamente con los dictámenes técnicos correspondientes, al Tribunal de Disciplina del Colegio Profesional respectivo a fines de que éste resuelva en definitiva la correspondencia o no de aplicación de sanciones y comunique el resultado a la Municipalidad.-

Este procedimiento se aplicará frente a los siguientes casos:

- a) Por cada cinco (5) apercibimientos o multas consideradas en conjunto en el término de dos años por obra.-
 - b) Por no acatar una orden escrita de paralización de los trabajos.-
 - c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten la seguridad e higiene.
 - d) Cuando se compruebe grave negligencia del profesional a juicio de la Justicia Administrativa de Faltas, previo dictámen de los organismos técnicos especializados de la Municipalidad.-
 - e) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias de construcción u otro accidente por negligencia.-
 - f) Cuando se compruebe falsificación de la firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir.-
- 2.7.2.- SIGNIFICADO DE LA SUSPENSION DE LA FIRMA. Si el COLEGIO Profesional respectivo suspendiere el uso de la firma del Profesional o Constructor, éste no podrá ante la Municipalidad presentar planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena impuesta no sea cumplida.-
- 2.7.3.- REGISTRO DE PENALIDADES. La Municipalidad llevará un Registro donde anotará a cada profesional, las actuaciones elevadas al Colegio respectivo, y en su caso las penalidades aplicadas.
- 2.8.- PAGO DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y/O PROPIETARIOS. Las multas deberán ser pagadas dentro de los plazos que en cada caso fije la notificación respectiva.-
- Art. 3°)** Derógase el Art.84 de la Ordenanza 2319 en la parte que dispone "ORDENANZAS Nro. 1193 y 263. Sobre proyectos...casos de cambio de techos, refacciones, obras en el cementerio, etc."
- Art.4°)** Derógase el punto 2.4 hasta el punto 2.6.1 inclusive de la Ordenanza Nro. 263 (Reglamento de Edificación).
- Art.5°)** Derógase la Ordenanza Nro. 1400/99.
- Art.6°)** Comuníquese, publíquese, dése al registro municipal y archívese.-

DADA Y APROBADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE MARCOS JUAREZ, A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2013.-

Firma:
Horacio A. LATIMORI: Presidente C.D.
Claudia M. CLARAMONTE: Secretaria C.D.
PROMULGADA POR DECRETO N° 122 DE FECHA 25 DE JUNIO DE 2013.-

ORDENANZA N° 1490

El Concejo Deliberante de la ciudad de Marcos Juárez, sanciona con fuerza de ORDENANZA:

Art.1) Incorpórase al Punto 9 de la Ordenanza Nro. 263/82 (Reglamento de Edificación), el siguiente ítem:

9. 4 RAMPAS

Todo edificio nuevo clasificado en los incisos:

- b) Edificios Institucionales;
- c) Edificios para reunión bajo techo;
- e) Edificios de Oficinas (sólo oficinas públicas; entidades bancarias y/o financieras);
- j) Edificios Educativos; del punto 3.1.0 – DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS, deberá contar con rampas de acceso para personas de diferentes capacidades.

Para el caso de edificios no construidos originalmente para estos fines y que con posterioridad sean destinados a algún uso determinado en el párrafo anterior, previo a su habilitación, deberán realizar las rampas mencionadas precedentemente.

En todos los casos podrán ser reemplazadas por elevadores o elementos similares que posibiliten el acceso, previa autorización de la Secretaria de Planeamiento, de Obras y Servicios Públicos.

Esta forma de acceso deberán ser emplazadas dentro de la línea municipal y su construcción deberá ajustarse al reglamento que como ANEXO I forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Para el caso que por razones edilicias y/o técnicas no puedan ser emplazadas dentro de la línea municipal, se faculta al organismo de aplicación a autorizar la instalación de rampas removibles con las características que el organismo disponga, ajustándose en todo lo posible, al reglamento indicado precedentemente. Estas rampas sólo serán instaladas cuando se realice algún evento o espectáculo y deberán ser retiradas inmediatamente de finalizado el mismo.-

Art.2) El Departamento Ejecutivo Municipal procurará acordar con los propietarios de los edificios ya construidos y destinados actualmente a servicios o actividades comprendidas en la clasificación del Art.1, la construcción de las rampas a que hace referencia el citado artículo.-

Art.3) Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

DADA Y APROBADA EN LA SALA DE SECCIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE MARCOS JUÁREZ, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2000.-

Firmado:

Clara M. CHAHÍN de BARÓ: Presidente C.D.

Claudia M. CLARAMONTE: Secretaria C.D.

PROMULGADA POR DECRETO Nº 285 DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2000.-

ANEXO I – ORDENANZA N° 1490

Se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de escaleras y escalones para salvar cualquier tipo de desnivel. Tendrán fácil acceso desde un vestíbulo general o público. La superficie de rodamiento deberá ser plana de material antideslizante y no podrá presentar en su trayectoria cambios de dirección en pendiente.

PENDIENTES DE RAMPAS INTERIORES

Relación h/l	Porcentaje	Altura a salvar (m)	Observaciones
1:5	20,00 %	<0,075	sin descanso
1:8	12,50 %	≥0,075 <0,200	sin descanso
1:10	10,00 %	≥0,200 <0,300	sin descanso
1:12	8,33 %	≥0,300 <0,500	sin descanso
1:12,5	8,00 %	≥0,500 <0,750	con descanso
1:16	6,25 %	≥0,750 <1,000	con descanso
1:16,6	6,00 %	≥1,000 <1,400	con descanso
1:20	5,00 %	≥1,400	con descanso

PENDIENTES DE RAMPAS EXTERIORES

Relación h/l	Porcentaje	Altura a salvar (m)	Observaciones
1:8	12,50 %	<0,075	sin descanso
1:10	10,00 %	≥0,075 <0,200	sin descanso
1:12	8,33 %	≥0,200 <0,300	sin descanso
1:12,5	8,00 %	≥0,300 <0,500	sin descanso
1:16	6,25 %	≥0,500 <0,750	con descanso
1:16,6	6,00 %	≥0,750 <1,000	con descanso
1:20	5,00 %	≥1,000 <1,400	con descanso
1:25	4,00 %	≥1,400	con descanso

PRESCRIPCIONES EN RAMPAS

El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos y tendrá un ancho mínimo de 1,10 m y máximo de 1,30 m; para anchos mayores se deberán colocar pasamanos intermedios, separados entre sí a una distancia mínima de 1,10 m y máxima de 1,30 m, en caso que se presente doble circulación simultánea.

No se admitirán tramos con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6,00 m, sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.

- Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180° este cambio se debe realizar sobre una superficie plana y horizontal, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.
- Cuando el giro es a 90°, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.
- Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m. por el ancho de la rampa, más la separación entre ambas ramas.

Llevarán zócalos de 0,10 m de altura mínima a ambos lados, en los planos inclinados y descansos.

La pendiente transversal de las rampas exteriores, en los planos inclinados y en descansos, será inferior al 2% y superior al 1% para evitar la acumulación de agua.

Al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los solados de la rampa y del local, con un largo de 0,60 m por el ancho de la rampa.

Al comenzar y finalizar la rampa, incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie de aproximación que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro como mínimo que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

PASAMANOS EN RAMPAS

Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir el deslizamiento de la mano y su anclaje será firme. La altura de colocación del pasamano superior de $0,90\text{ m} \pm 0,05\text{ m}$ y la del inferior será de $0,75\text{ m} \pm 0,05\text{ m}$, medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamanos. La distancia vertical entre ambos pasamanos será de 0,15 m.

La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0,04 m y máximo de 0,05 m. Las secciones de diseño anatómico observarán las mismas medidas.

Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento como mínimo 0,04 m y se fijarán por la parte inferior.

Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30 m a las alturas de colocación indicadas anteriormente, al comenzar y finalizar la rampa. No se exigirá continuar los pasamanos, salvo las prolongaciones anteriormente indicadas en los descansos y en el tramo central de las rampas con giro.

Al finalizar los tramos horizontales los pasamanos se curvarán sobre la pared, se prolongarán hasta el piso o se unirán los tramos horizontales del pasamano superior con el pasamano inferior. Las prolongaciones horizontales de los pasamanos no invadirán las circulaciones.

Firmado:

Clara M. CHAHÍN de BARÓ: Presidente C.D.

Claudia M. CLARAMONTE. Secretaria C.D.