

ORDENANZA 191/74



- 1 [DE LAS TRAMITACIONES](#)
- 1.1 [HABILITANTE PROFESIONAL](#)
- 1.2 [PERMISO MUNICIPAL](#)
- 1.3 [VISACION PREVIA](#)
- 1.4 [DOCUMENTACION PARA APROBACION DEFINITIVA](#)
- 1.5 [EXCEPCIONES](#)
- 1.6 [RECHAZOS](#)
- 1.7 [APROBACION DE LA DOCUMENTACION](#)
- 1.8 [VALIDEZ DE LA DOCUMENTACION APROBADA](#)
- 1.9 [SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS](#)
- 1.10 [CERTIFICADOS DE OBRA](#)
- 1.11 [DENUNCIA DE MEJORAS](#)
- 1.12 [INSPECCION Y CERTIFICADO DE LUZ](#)
- 1.13 [DE EXPEDIENTES DE EDIFICACION POR ETAPAS](#)
- 2 [DE LA ZONIFICACION](#)
- 2.1 [DIVISION DEL EJIDO MUNICIPAL](#)
- 3 [DE LA ALINEACION DE LA EDIFICACION](#)
- 3.1 [DEL ANCHO DE CALLES](#)
- 3.2 [MODIFICACION DE EDIFICIOS UBICADOS FUERA DE LAS LINEAS MUNICIPALES FIJADAS EN ESTE CODIGO](#)
- 4 [DE LAS OCHAVAS](#)
- 4.1 [DE LA OBLIGACION DE EJECUTARLAS](#)
- 4.2 [DIMENSIONES MINIMAS DE OCHAVAS](#)
- 4.3 [OCUPACION DE LAS OCHAVAS EN P.B.](#)
- 4.4 [OCUPACION DE LAS OCHAVAS EN P.A.](#)
- 5 [DE LAS VERJAS Y VEREDAS](#)
- 5.1 [OBLIGACION DE CONSTRUIR VERJAS Y VEREDAS](#)
- 5.2 [ALTURA DE LAS VERJAS](#)
- 5.3 [VERJAS DE OCHAVAS](#)
- 5.4 [TIPOS DE VEREDAS](#)
- 5.5 [ESPECIFICACIONES PARA SU CONSTRUCCION](#)
- 5.6 [RENOVACION DE VEREDAS](#)
- 5.7 [ARBOLADO DE VEREDAS](#)
- 6 [DE LAS CERCAS DIVISORIAS](#)
- 6.1 [TIPOS DE VERJAS DIVISORIAS EN JARDIN](#)
- 6.2 [CERCAS DIVISORIAS EN JARDIN](#)
- 7 [DE LAS CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL PROYECTO](#)
- 7.1 [UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE](#)
- 8 [DE LAS FACHADAS](#)
- 8.1 [ALTURA DE LAS FACHADAS](#)
- 8.2 [INCREMENTO DE ALTURA](#)
- 8.3 [ALTURA DE FACHADA EN EDIFICIOS EN ESQUINA](#)
- 8.4 [SOBRESALIENTES DE LA LINEA DE EDIFICACION](#)
- 8.5 [DISPOSICIONES VARIAS SOBRE FACHADAS](#)
- 9 [DE LA VENTILACION E ILUMINACION](#)
- 9.1 [CLASIFICACION DE LOCALES](#)
- 9.2 [FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR TAMAÑOS DE PATIOS](#)
- 9.3 [VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES DE 1ra CATEGORIA](#)
- 9.4 [VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES DE 2da CATEGORIA](#)
- 9.5 [VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES DE 3ra CATEGORIA](#)
- 9.6 [VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES DE 4ta CATEGORIA](#)
- 9.7 [VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES DE 5ta CATEGORIA](#)
- 10 [ALTURA DE LOCALES](#)
- 10.1 [LOCALES DE USO PUBLICO](#)
- 10.2 [LOCALES DE 1ra CATEGORIA](#)
- 10.3 [LOCALES DE 2da Y 4ta CATEGORIA](#)
- 10.4 [LOCALES CON GRAN INFLUENCIA DE PUBLICO](#)
- 10.5 [ALTURA DE LOCALES CON ENTREPISO](#)
- 11 [DE LOS MEDIOS DE EVACUACION](#)
- 11.1 [TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA](#)
- 12 [DE LAS ESCALERAS Y RAMPAS](#)
- 12.1 [MEDIDAS DE ESCALERAS EXIGIDAS](#)
- 13 [DE LA SALUD E HIGIENE](#)
- 13.1 [DEL AGUA CORRIENTE](#)
- 13.2 [DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES](#)
- 13.3 [DE LOS SEVICIOS SANITARIOS](#)
- 14 [DE LOS MUROS MEDIANEROS](#)

1. DE LAS TRAMITACIONES

1.1 Habilitante profesional: Todo profesional de la construcción que actúe en su condición de: proyectista, director técnico, o constructor, deberá ser inscripto En el Concejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura.

1.2 Permiso Municipal : Dentro del éjido municipal se deberá solicitar permiso con de Ordenanza para:

- a) Modificar la fachada principal o cerrar, abrir o modificar vanos de la misma.
- b) Cambiar la vidrieras existentes
- c) Cambiar o refuncionar estructuras de techos
- d) Excavar sótanos, pozos, sumideros, sangrías, demolición etc.
- e) Cercar veredas, abrir o cerrar puertas, ventanas o vidrieras



- f) Modificar exterior o interiormente cualquier construcción y en general todo trabajo que requiera empleo de material y/o mano de obra

1.3 Visación previa: En todo caso de construcción, ampliación etc. Se deberá presentar en Mesa de Entradas un plano general para su visación previa, abonando el sellado de Ordenanza .

Dicho plano tendrá una caratula reglamentaria de 18 cms. De ancho por 30 cms de Largo y contendrá como mínimo:



- a) Planta o plantas generales: En escala 1:100, ubicada dentro del loteo y acotada respecto del mismo, indicando destino de ambiente, dimensiones de locales, espesor de muros, verjas y muros divisorios, altura de los mismos.
- b) Planta de electricidad: En escala 1:100, con ubicación de las bocas de luz, corriente y caja de Fusibles. Indicar como se hace la descarga a tierra de la instalación embutida. Ubicación dentro del loteo con indicación del medidor y secciones de cables a partir del mismo.
- c) Planta o plantas con ubicación de artefactos sanitarios: Piletas de cocina, piletas de lavar, cámara sépticas, pozos negros y pozos de agua acotados con respecto a muros medianeros y al edificio. Si hay agua corriente se escribirá al pie "posee agua corriente", ubicación de el o los tanques, capacidad de los mismos, cisternas, aljibes.
- d) Planta o plantas de techos: En escala 1:100, con las correspondientes planillas de calculos y detalles si por la características de la obra fuera necesario.
- e) Planta de estructuras: Resistentes en escala 1:100, con la correspondiente planilla de calculos y de detalles si por la característica de obra fuera necesario.
- f) Planilla de aberturas: con sus referencias.
- g)
- h) Fachada: Fachada principal en escala 1:50; en propiedades en esquina se exigirán las dos fachadas visibles desde la vía pública, las que podrán ser dibujadas desarrolladas.
- i) Demoliciones: Se indicará lo que deberá demolerse pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.
- j) Superficies edificadas: Se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, etc. Excluyendo aleros y cornisas, consignando por separado las superficies de galerías, balcones cubiertos, balcones y voladizos que sobre la línea municipal superan los 0,60 m.
- k) Si la construcción posee instalaciones especiales: aire acondicionado, calefacción central, etc. Deberá acompañarse una copia de las mismas aprobadas según Ley 1.332.
- l) En los planos de relevamiento podrá omitirse la planta o plantas de estructuras y la planilla de Calculos. Debera consignarse la antigüedad aproximada de la obra y si es posible, los nombres de proyectista, director tecnico y constructor actuante en su oportunidad. Se acompañará memoria descriptiva.



1.4 Documentación para aprobación definitiva: Una vez que el plano sea visado, para lo cual deberá estar de acuerdo con este código y no podrá variarse sin una intervención de la Oficina de Obras Privadas y Técnicas, se presentará el expediente de edificación para su aprobación definitiva, que deberá contener :



- a) Una solicitud con el correspondiente sellado de Ordenanza firmada por el o los propietarios.
- b) Factura de honorarios del Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura correspondiente a la obra en trámite , Ley 1.332.
- c) Un pliego de condiciones y especificaciones técnicas o memoria descriptiva.
- d) Tres copias de los planos, adjuntos al plano de visación previa con las correspondientes correcciones que se hubieran hecho, debiendo una de las copias estar aprobadas por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.

1.5 Excepciones: Las construcciones económicas de hasta 25 m², destinadas a vivienda familiar con carácter de única construcción en el lote, presentará planos, consignando la planta ubicada del lote y acotada respecto del mismo, indicando destino y dimensiones de locales, Se presentará 4 (cuatro) copias exigiéndose la carátula reglamentaria. Una de las copias deberá estar visada por el C.P.O.I.A. y otra por la municipalidad.

1.6 Rechazos: El rechazo de los expedientes puede estar motivado por:



- a) Inobservancia de este código: será rechazado todo expediente cuya documentación no se ajuste íntegramente al presente código o a los requisitos de orden administrativo vigente.
- b) Proyectos deficientes: serán rechazados los proyectos que a juicio de la Oficina de Obras Públicas y privadas, sean deficientes o no se encuadren en las características de cada zona o barrio o que estén en contradicción con lo establecido en el Código Civil.
- c) Por los loteos sin aprobación no se dará curso a ningún expediente de edificación en terrenos cuya urbanización no se encuentre aprobada por la Municipalidad.
- d) Por las citaciones o multas pendiente: no se dará curso a ningún expediente presentado por un profesional mientras tenga pendiente de descargos, citaciones o multas

1.7 APROBACION DE LA DOCUMENTACION: Estando la documentación presentada en orden, la Oficina de Obras Privadas aprobará la misma firmandola y sellandola , procediendo luego a la fijación de tasas conforme al tipo de obra y cuyos montos se fijarán en Ordenanza respectiva.

1.8 VALIDEZ DE LA DOCUMENTACION APROBADA: Todo permiso de construcción, cuyas obras no se hubieren iniciado en el término de 1 (un) año a contar de la fecha de pago de los derechos, no se considerará válida siempre que, en caso de postergarse la construcción se notifique a la oficina de Obras Privadas haciendo referencia al expediente de aprobación, antes del vencimiento del mismo, volviéndose a notificar a la citada oficina en el momento de iniciarse la construcción y debiendo la obra ajustarse a las disposiciones vigentes en el momento de la ejecución de la obra.



1.9 SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS: La Dirección de Obras Privadas suspenderá toda obra que se realice sin tener el permiso o que teniendolo, no se ajuste a los documentos aprobados y a las Ordenanzas y disposiciones en vigor. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.

1.10 CERTIFICADOS DE OBRA.-

- 1.10.1 Inspección de obra no concluida: A pedido del propietario por escrito en el expediente, éste puede dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga las disposiciones de este código. En este caso la Oficina de Obras Privadas extenderá un certificado de "Inspección de Obra no concluida", en el que consignará la obra realizada e inspeccionada.
- 1.10.2 Obra concluida parcialmente: Se extenderá certificado de "inspección de obra" cuando los trabajos estén terminados, de acuerdo con las exigencias de este código, a unidades de vivienda o comercios o integrantes de edificios de departamentos y a unidades de vivienda mínima que son parte integrante de un proyecto de mayor superficie. Se entregarán exclusivamente a pedido del Director Técnico, Constructor o Propietario.
- 1.10.3 Obra concluida: Se extenderá Certificado de "Inspección final de obra", cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo con las exigencias del código y siempre que se hubiere hecho constar en el expediente, las modificaciones y /o ampliación del proyecto original si las hubiere.
Se entregarán exclusivamente al a pedido del Director Técnico, Constructor o propietario.
La solicitud se hará por nota con el sellado correspondiente y en el caso de que durante el curso de la obra se hubieren introducido modificaciones o correcciones se presentará plano conforme a la obra, con todas las exigencias, copias, etc.
- 1.11 Denuncia de mejoras: El propietario al solicitar la inspección y Certificado Final de Obra, estará obligado a realizar la denuncia de mejoras para lo cual se le otorgará el formulario respectivo.
- 1.12 INSPECCION Y CERTIFICADO DE LUZ: Aprobada la documentación de una obra, y abonados los derechos correspondiente, podrá solicitar un Certificado de Luz precaria para la construcción o pulido de pisos. Otorgado el Certificado Final de Obra, podrá solicitar un certificado de Luz para conexión definitiva.
- 1.13 DE EXPEDIENTES DE EDIFICACION POR ETAPAS: Las solicitud de obra a ejecutarse por etapas, deberá ir acompañada por la documentación prevista en el Art. 1.4 , en cuanto se relaciona con las obras a ejecutar inicialmente y del plano general en escala 1:200, con el programa total a desarrollarse debiendo completarse la documentación en la oportunidad de dar comienzo a las etapas siguiente.
- 2 DE LA ZONIFICACION
- 2.1 División del Éjido Municipal en zonas: A los efectos dela aplicación del presente código, el Éjido municipal de la Localidad de Río Ceballos, se divide en las siguientes zonas:
- 2.1.1 Zona "A": (ZONA COMERCIAL) corresponde a los lotes cuyo frente den sobre Av. San Martín entre los puentes Remedios de Escalada y Marcolino Amuchastegui.
- 2.1.2 Zona "B": (ZONA COMERCIAL-RESIDENCIAL) Comprende las calles Remedios de Escalada, dentro del éjido municipal y San Martín dentro del éjido municipal con excepción de la zona "A"
- 2.1.3 Zona "C": (ZONA INDUSTRIAL) Comprende a la zona comprendida entre los costados Este de la Ruta a Pajas Blancas y calle 12 de Octubre, a partir de la intersección de ambas hacia el norte. **Y una zona comprendida en 500 metros a ambos lados de la cantera de piedra existente sobre la margen de la Av. San Martín.**
- 2.1.4 Zona "D": (ZONA DE CRIADEROS) Es el area comprendida en un círculo con un radio de 10 cuabras tomando como (comienzo) centro del matadero municipal. Esta zona tendra uno de sus limites 100 (cien) metros antes de la Av. San Martín. Se exseptuan criaderos de aves, que ya esta reglamentado.
- 2.1.5 Zona "E": (ZONA DE INTERES TURISTICO) comprende a las siguientes areas: 150 (ciento cincuenta) metros de la cota maxima del futuro DIQUE, en todo su perimetro; 6 (seis) metros a lo largo de todo el Río Ceballos, Cristo Ñu Porá .
- 2.1.6 Zona "F": (ZONA RESIDENCIAL) Corresponde al resto del municipio no enunciados en los apartados 2.1.1 al 2.1.5 inclusive.
- 3 DE LAS ALÍNEACIONES DE LA EDIFICACION:
- 3.1 Del ancho de calles: El ancho de las calles será establecido en los planos con los cuales fueron aprobados, para todas aquellas que superen el ancho mínimo de 12,00 metros, siendo este el ancho mínimo para todas aquellas calles que hubieran sido aprobadas con un ancho inferior, con excepción de pasajes públicos sin continuación y sin posibilidades de que ésta se realice.
- 3.2 Modificación de edificios ubicados fuera de las líneas municipales fijadas en este código: En los edificios ubicados fuera de la línea de edificación fijadas por este código, no se permitirá efectuar ninguna modificación o refacción que contribuya a consolidar la parte fuera de línea, permitiéndose, unica y exclusivamente, efectuar trabajos de pintura y conservación. En zonas donde la línea municipal se ha modificado para ensanche de calle y/o vereda, se permitirá avanzar con cuerpos de edificios por arriba de los 2,70. Medidos desde el cordón de vereda, con una saliente máxima de 1,50 m., pero el nivel nunca mayor que el retiro exigido para el ensanche de calle y/o vereda, debiendo retirarse el P.B. a la actual L.E. .-
- 4 DE LAS OCHAVAS:
- 4.1 De la obligación de ejecutarlas: Es obligatorio y de utilidad pública la formación de las ochavas o el ensanche de las existentes, y se materializarán cuando se realicen:
- 1) Construcciones de edificios o cercos nuevos.
 - 2) Refacciones de edificios o cercos nuevos.
 - 3) Reconstrucciones de solados altos o bajos
 - 4) Reparación de fachadas que implique aumento de seguridad.
 - 5) Excavación de sótanos que lleguen hasta la L.M.
 - 6) Cuando sea necesario, por razones de visibilidad de tránsito o de estética, o de seguridad pública.
- 4.2 Dimensiones mínimas de ochavas: La ochava estará determinada por la union de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones de vereda concurrentes, a la distancia de 9 (nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón y cuya posición queda establecida en el Art. 3.-
- 4.3 Ocupación de la ochava en Planta Baja: Se podrá ocupar la P. baja en la ochava para colocar elementos de sostén siempre que cumplan las siguiente condiciones:
Estar comprendidas en la intersección de las líneas municipales y en un cilindro de un diametro de 80 cms. Como máximo, para diámetros hasta 40,00 cms. Se mantendra la línea ochava.
En todos los casos, entre el elemento de sostén y la ochava deberá quedar un paso libre de 2,00 m. Como mínimo.
- 4.4 Ocupación de la Ochava en planta Alta: En planta alta no es obligatoria la ejecución de ochavas, pudiendo volarse hasta los límites permitidos en el Art. 8.4.-
- 5 DE LAS VERJAS Y VEREDAS:

- 5.1 Obligación de construir verjas y veredas: Todo propietario está obligado a construir y conservar las verjas y veredas de sus terrenos cuyos frentes den a calle públicas, y en perfectas condiciones de higiene.
- 5.2 Altura de las verjas: La altura máxima de la verja sobre el nivel de la vereda será de 30 cms. , en caso de terrenos planos o con pendientes no pronunciadas; para aquellos terrenos de pendiente pronunciada que hiciera necesario la construcción de pircas de contención hacia el frente del lote, si el tipo de construcción y las dimensiones del lote lo permitieran, las mismas se irán ejecutando en orden sucesivo hacia el interior del lote cada 2:00 metros, siendo la altura máxima de 0,30 m. Para la primera y 0,60 m. Para la siguientes, debiendo conservarse entre ellas un talud verde con una inclinación máxima de 45° .
Quedan eximidos de esta reglamentación los casos donde, a juicio del Dpto. de Obras Públicas, el terreno por sus características topográficas y de dimensiones, no permita este tipo de construcción.
- 5.3 Verjas de ochava: En las esquinas, la línea de verja coincidirá con la línea de ochava, respetando las especificaciones del Art. 5.2.-
- 5.4 Tipos de vereda: Las veredas en calle de tierra y donde no se cuente con niveles definitivos podrán ser de hormigón, losetas de Hº, realizadas in situ, etc., y en el solado de aceras de calles con pavimento será fijado por la Oficina de Obras Públicas a medida que este se realice, quedando establecido para la Avda. San Martín como solado obligatorio mosaicos de 0,20 x 0,20 m. De seis vainillas , color rojo.
- 5.5 Especificaciones para su ejecución: Las veredas tendrán pendiente desde la L.M. al cordón de las mismas del 2,1/2 % y no podrán tener escalones transversales, ni longitudinales , debiendo permanecer libres de obstáculos y malezas, los escalones de acceso a las propiedades no podrán avanzar de la línea municipal hacia la vereda. El acceso de vehículos se hará por rampas en el cordón cuyo alcance máximo, desde el mismo hacia la L.M. será de 0,60 m.
- 5.6 Renovación de veredas: A los fines de renovación de veredas, considerase una vereda de uso:
- Cuando no este de acuerdo con este código
 - Cuando por el uso se torne resbaladiza.
 - Cuando no haya uniformidad de colores por haberse efectuado cambios parciales de mosaicos.
 - Cuando se hayan levantado por efecto de las raíces de los árboles u otras razones.
 - Cuando por mejoras en la calzada hayan quedado fuera de nivel.
- Cuando una vereda haya sido considerada fuera de uso, según los apartados b,c,d,e, se les concederá 60 días para que se realice la construcción o reparación del solado; en caso contrario, los trabajos serán realizados por la municipalidad a cargo del propietario. Cuando una vereda sea considerada fuera de uso por el apartado a), no se permitirá realizar ninguna construcción, ampliación o refacción si estas no van acompañadas por la correspondiente renovación del solado de vereda.
- 5.7 Arbolado de veredas: Establécese para todos los propietarios de terrenos dentro del éjido Municipal, con edificación o sin ella , la obligación de proceder por cuenta propia a ejecutar cazuelas de 0,60 x 0,60 u 0,80 x 0,80 m. Según el ancho de vereda que corresponda a los frentes de su propiedad, debiendo consultar a la municipalidad sobre el tipo de árbol que esta obligado a colocar:

Plantas de sombra:

Acacia Melanoxilon
Fresno Aureo
Ligustro Aureo
Jacarandá
Lapacho
Prunus Pisardii
Tilo
Fotinia

Guayabos
Lantanas
Dracenas
Grataegus
Ules Europaex
Fotofosrum
Evonimus Plateados
Yuniperos Rastreros
Fornium Tenax

Plantas Decorativas:

Cinerarias Maritimas
Jazmines Amarillos
Avolias
Fotinias
Yucas
Variegata
Grabilea Enana

6 DE LAS CERCAS DIVISORIAS:

- 6.1 Tipos de verjas divisorias de propiedades en la parte correspondiente a retiros para jardín: En caso de acuerdo entre ambos colindantes, puede no haber verja divisoria en el espacio verde, de lo contrario será cerco verde y con altura máxima de 0,30 . no pudiendo adosarse gabinetes de supergas o cualquier otro elemento opaco que sobrepase la altura permitida.
- 6.2 Cercas divisorias de propiedades en la parte no correspondiente a retiros para el jardín: En este caso si hubiere acuerdo entre ambos colindantes la construcción y el tipo de cerca es optativo. En caso de no existir acuerdo se ejecutará con mampostería de ladrillos comunes de 15 cms. De espesor y pilares de 30 cms. X 30 cms. Cada tres metros y con una altura máxima de 2:00 metros medidos, desde el terreno natural mas alto.

7 DE LAS CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL PROYECTO:

7.1 Ubicación de la obra dentro del lote:

- 7.1.1 Distancia de la construcción a los costados medianeros: En los lotes aprobados con anterioridad a la puesta en vigencia de la Ordenanza 121 (de lotes y subdivisiones), si tienen un frente con dimensiones inferiores a los 13:00 m. Se podrán ocupar ambas medianeras, en lotes con frentes de 13:00 m o mayores y en lotes aprobados con posterioridad a la citada ordenanza se dejara libre 1,50 m. A cada lado de ambas medianeras.

DEROGADO POR ORDENANZA 1070/98

- 7.1.2 Posición de la línea de edificación: La obra se podrá ubicar altimetricamente previendo la futura conexión de cloacas a la red pública de Obras Sanitarias. En la ejecución de verjas y veredas, deberán respetarse los niveles del cordón o vereda existente o el nivel de proyecto municipal.

8 DE LAS FACHADAS:

- 8.1 Altura de las fachadas: Los edificios, cualquiera sea su destino, tendrán una altura máxima, incluido balaustradas, parapetos, etc., no superior al ancho entre líneas municipales a contar desde el punto mas alto del edificio.
- 8.2 Incremento de altura: La máxima altura permitida, se podrá incrementar a partir de la misma en igual valor como el cupo del edificio se retire de la línea de edificación.
- 8.3 Altura de fachada en edificios en esquina: Los edificios que se construyan en esquinas formadas por intersección de dos calles de distinto ancho, podrán elevarse sobre la calle mas angosta a la altura permitida para la más ancha, pero solo en una longitud de trece metros a contar desde el punto de intersección de las líneas de edificación.

Sobre la calle más angosta, la mayor altura permitida no podrá llegar a una distancia menor de tres metros de la línea divisoria de la propiedad lindera y no podrá sobresalir de un plano que arrancando desde la línea divisoria y lindera ya mencionada, a la altura máxima permitida para la calle mas angosta, formando 60° con el plano horizontal.

8.4 Sobresalientes de la línea de edificación:

8.4.1 Salientes de la línea de edificación en la Zona "A": No se permitirá que en P.B. las puertas, celosías o ventanas al abrirse pasen la línea de edificación ni se admitirán salientes de zocalos, pilares, pilastras ni se admitirán salientes de zocalos, pilares, pilastras, escalones, vidrieras, etc., fuera de la línea municipal, así sean provisorios o accidentales.

8.5 Disposiciones varias sobre fachadas:



- a) Los revoques de los muros de fachadas son obligatorios ya sean edificios, cercas o verjas, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o el uso de ladrillos vistos o materiales especiales no lo permitan así.
- b) La demarcación de linderos en fachadas es obligatorio efectuarla o materializarla claramente.
- c) Locales que produzcan vapores, o gases nocivos para la salud, no podrá comunicar directamente a la calle, por medio de puertas o ventanas abribles.
- d) Las cocinas instaladas al frente, ya sean en subsuelo o planta baja, no podrán tener ventanas o aberturas abribles a la calle debiendo mediar una distancia mínima a L.E. de 3:00 m.
- e) Defensa: Queda prohibido colocar en el frente de las vidrieras o ventanas de negocios o casas particulares, defensas que puedan ofrecer peligros al público.

9 DE LA VENTILACION O ILUMINACION:

9.1 Clasificación de los locales a los efectos de ventilación e iluminación: A los fines de aplicación de este código, la determinación del destino de cada local la que resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser (considerada) consignada en los planos. La Dirección de Obras Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su exclusivo criterio y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen intensión de una división futura. Desde el punto de vista de ventilación e iluminación, los locales se clasificaran en 5 categorías:



1ra. categoría : Dormitorios, Salas de estar o living comedor, cocinas de mas de 8:00 m² de superficie, estudios, escritorios, oficinas, consultorios, salas de musica, cocina comedor, comedor diario, habitación de servicio y todo local habitable.

2ra. categoría Lavaderos, cocinas de menos de 8:00 m² de superficie, cuartos de planchar y demás locales habitables accidentalmente.

3ra. categoría Negocios en general.

4ra. categoría Baños, W.C., toilettes, depósitos, despensas, guardacoches, hall, palier.

5ra. categoría Sótanos y subsuelos.

9.2 Forma de ventilar e iluminar locales, tamaño mínimo de patios: Los vanos para iluminación de locales podrán cerrarse con materiales traslúcidos, que permitan la transmisión efectiva de la luz exterior, la ventilación se obtendrá haciendo que la totalidad de los vanos sean abribles. Cuando las superficies de ventilación sean opacos se adicionará la superficie de iluminación necesaria para la iluminación.



La ventilación e iluminación se efectuará en la forma mas directa posible. Cuando entre los vanos de iluminación y ventilación de locales y los patios medien galerias, porch, cocheras o aleros, de mas de 1,50 m. De longitud, medidos normalmente al vano, se obtendran las superficies de ventilación e iluminación sumando a la superficie del local la de la parte cubierta.

9.3 Ventilación e iluminación de locales de 1ra. Categoría: Los locales de 1ra. Categoría ventilarán e iluminarán en P.B. 1° y 2° piso a un patio con superficie mínima de 15,00 m² y lado mínimo de 3 m. Debiendo incrementarse cada lado del del patio 0,40 m. Por cada piso que se agregue a partir del 2°

Para locales de 1ra. Categoría se exigirán los siguientes valores: $I = 1/10$ sup. Local $V = 1/2$ sup. I

No debiendo las aberturas tener antepecho a mas de 1,20 m. De altura medidos desde el nivel de piso interior

9.4 Ventilación e Iluminación de locales de 2da. categoría : Ventilarán en todas las plantas a un patio con superficie mínima de 9,00 m² y el lado mínimo de 2,50 m. Los valores para iluminación y ventilación seran los siguientes: $I = 1/10$ sup. Local $V = 1/2$ sup. I



9.5 Ventilación e iluminación de locales de 3ra. Categoría: Ventilarán en P.B., 1° y 2° con superficies mínimas de 7:00 m² y el lado mínimo de 2,00 m., debiendo incrementarse cada lado del patio en 0,40 m. Por cada piso que se agregue a partir del 2°.

9.6 Ventilación e iluminación de locales de 4ta categoría: Ventilarán por tubos de sección mínima equivalente a 1/100 de la superficie total; la iluminación podrá ser artificial.

9.7 Ventilación e iluminación de locales de 5ta categoría: La ventilación e iluminación de los sotanos y subsuelos es obligatoria y se efectuará de acuerdo con la categoría a que pertenezca el local, según se establece en el Art. 9.1 de la presente Ordenanza. Se podrá dar luz y aire por aberturas y tragaluces ubicados en la vereda y que ofrezcan amplias garantías de seguridad al tránsito peatonal y siempre que no sean locales de 3ra. Categoría.



10 ALTURA DE LOCALES:

10.1 Locales de uso público: Los locales destinados a restaurantes, confiterias, billares, salones de negocios en general, tendrán una altura mínima de piso a cielo raso de 3,00 mts. en P.B. y 2,80 mts. en P.A.; en caso de techos inclinados se respetará esta demensión mínima.

10.2 Locales de 1ra categoría: Tendrán una altura mínima de 2,50 m para cualquier planta; en caso de techos inclinados la altura mínima será de 2,30 m. Y la media 2,50 m. Como mínimo.

10.3 Locales de 2ª y 4ª categoría: Tendrán una altura mínima de 2,20 m. Ya sea con techo plano o inclinado.

10.4 Locales con gran afluencia de público: Los teatros, cines, iglesias, bancos, salas de espectaculos, y todo otro local con gran afluencia de público y permanencia de personas, como así también locales industriales, tendrán una altura mínima de acuerdo con lo aconsejado por la técnica y estarán sujetos a la aprobación de la Dirección de Obras Privadas.



10.5 Altura de locales con entrepiso: Todo local podrá tener antepiso de altura menor a la fijada en este artículo siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

1° El entrepiso y la parte que cubre no podrá tener una altura inferior a los 2,30 m. Cada uno.

2° La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá mas de media superficie del local.

- 3° Se obtendrá una completa continuidad especial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.
- 4° La altura mínima del local, en toda su superficie, será la suma de la altura de la parte cubierta más el entepiso, más 2,00 m. Libres de viga

11. DE LOS MEDIOS DE EVACUACION: A los efectos de su dimensionado se consideran los siguientes tipos:

- 1- Puertas de salida en general
 - 2- Pasajes, pasillos o pasos o galerías
 - 3- Escaleras, escaleras mecánicas, rampas
- 11.1 Tipo de puerta de salida: Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para los pasajes, corredores, escaleras u otro medio de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura mínima libre, será de 2,00 m. Y será posible abrirla rápidamente sin el uso de llave desde el lado en que se produce el egreso.
- a) Tipos de puertas de salida: Se clasificarán en los siguientes tipos:
 - 1- Puertas de abrir en un solo sentido
 - 2- Puertas de abrir a vaiven
 - 3- Puerta giratoria

No se considerarán puertas de salida las de tipo corredizo.

- 1) Puerta de abrir en un solo sentido: Se permitirán en todo tipo de edificios menos en los de reunión bajo techo y de reunión al aire libre
- 2) Puertas giratorias: Se podrán usar giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m. Y el total de estas podrá ocupar sólo el 50 % del ancho exigido. El 50 % restante se efectuará por puertas no giratorias. El computo de ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.
- 3) Puertas de abrir a vaiven: Se permitirán en todo tipo de edificios y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.
 - b) Anchos de puertas de salida: El ancho libre de las puertas de salida, estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.
 - 1) Para edificios de hasta 500 personas: el ancho total libre no será menor que: "x" = a "A"
 - 2) Para edificios no será menor que: $x = \frac{5.500 - A}{5.000} \cdot A$
 - 3) Para edificios de 2.500 o más personas: el ancho total libre no será menor que: $x = a 0,6 A$
En donde: x igual a la salida del ancho de salida en cms.
A = a número del total de personas.-
Los valores para anchos de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el Valor obtenido por:
 $1,3 \text{ ó } x = \frac{6x}{1,3}$ por un valor mínimo de 0,80 m

c) Forma de medir el ancho de las puertas 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 los marcos y de las mismas hojas una vez abiertas.

Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50 m. No se considera en el cómputo.

- a) La determinación del ancho: De todos los pasajes, estará condicionado al número de personas a evacuar, tanto en la P.B. como en 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 considerar en toda la longitud del pasaje.
- b) Incrementos: Cuando en 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.
Cuando sobre un pasaje se abran puertas de 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 a los dos lados.
Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchado, no podrán disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o vidrieras.
- c) Puertas en pasajes: Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas, para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el presente artículo, no pudiendo reducirse el ancho del pasaje.-
- d) Escalones en pasajes: Cuando en un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen el nivel, estas serán del ancho del pasaje.

e) 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: Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de viviendas o oficinas, deberá ser siempre cerrado con puerta a la calle. Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según lo establece el artículo 11.1 inc. "b", de la presente Ordenanza. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo con las necesidades.
El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m.; sobre estos pasos no podrán abrirse puertas de locales de negocios, ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Si sobre estos pasos se ubicaren vidrieras su ancho se incrementará según se establece en el artículo 11.2 inciso "b". No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.
- 2) Circulación de evacuación 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 el art. 11.1.
Si sobre dicho pasaje o galería, se ubicaran puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas.

El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo con las necesidades.

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

- a) Edificios ResidencialesL 30 m.
- b) Edificios InstitucionalesL 30 m.
- c) Edificios P/reunión b/techosL 45 m.
- d) Edificios P/reunión al aire libreL 45 m.
- e) Edificios Para oficinas.....L 45 m.
- f) Edificios MercantilesL 45 m.
- g) Edificios IndustrialesL 45 m.
- h) Edificios Para depositos L 45 m.
- i) Edificios P/usos religiososL 20 m.
- j) Edificios EducativosL 30 m.



3) Pasajes comerciales de uso público: Se entiende por tales a los pasajes que se utilizan con fines comerciales con acceso a locales de negocios o uno o más lados, permitan o no la conexión con la vía pública, conectandola por medio de circulaciones verticales.

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

(a) Pasajes comerciales con una o más salidas a una calle: Se entienden por tales, aquellas que no permiten conectar dos calles distintas, sea que formen ángulo o paralelas. Se aprobarán con prohibición de conectarlos en el futuro, con otros pasajes que conecten con otras calles. El ancho mínimo de estos pasajes será de 2,00 m. Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho se incrementará según lo establecido en el art. 11.1 inc. "b". Si sobre estos pasajes se ubicaren pasajes verticales para conectar a travez de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según el art. 11.1. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

(b) Pasajes comerciales con 1 o mas salidas a 2 o más calles: Se entiende por tales a aquellos que permiten la circulación de peatones entre dos calles distintas, sea que formen ángulos o sean paralelas. El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 m. Si sobre estos pasajes se ubicaren vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho mínimo se incrementará según lo establece en el art. 11.1 inc. "b".



Si sobre estos pasajes se ubicaran circulaciones verticales para conectar a travez de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculara según lo establece el art. 11.1 inc. "b". A los efectos de este cómputo, se tendrá en cuenta todas las bocas de salida a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

(c) Pasajes comerciales con bifurcaciones en su interior en 2 o mas circulaciones o niveles: Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios, sean al mismo nivel o sean por escaleras para circular a dos niveles distintos, cada una de ellas ramas o pasos se considerarán individualmente con un ancho igual a la mitad del mínimo que corresponderia de ser uno solo. Más los incrementos correspondientes por puertas y vidrieras según art. 11.1 inc. "b".

12 DE LAS ESCALERAS O RAMPAS:

12.1 Medidas de las escaleras exigidas: La medida de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de pisos servidos por dicha escalera, situando al nivel inmediato superior al tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso inferior a 0,90 m. Las escaleras exigidas serán ejecutadas en material incombustible.



No será permitido el uso de abanicos, compensación ni escalones oblicuos en escaleras exigidas desalida de un edificio. La dimensión máxima de de las contrahuellas será de 0,20 m. Y la mínima de la huella, será de 0,25 m. La máxima altura de escalera a cubrir sin rellanos o descansos será de 3,00 m. El ancho de la escalera se calculará de acuerdo con la siguiente formula:

Ancho de escalera = 2 cm. X nº de personas a evacuar

b) Caso de lugares de espectaculos y diversiones públicas: Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados sobre un lado por lo menos. En las cajas de escaleras, el pasamanos se colocará a una altura superior de 0,80 m.



Cuando el ancho de escalera exceda de 1,40 m. Deberá tener balaustradas, barandas o pasamanos por cada lado. Cuando el ancho de las escaleras sobrepase los 2,80 m. Se deberá colocar pasamanos intermedio, estos serán continuos de piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima depasamanos en escaleras de mayor ancho será de 1,40 m.

13 DE LA SALUD E HIGIENE:

13.1 Del agua corriente:


13.1.1 De los pozos, aljibes, cisternas, etc., y su construcción: En caso de no existir servicio público de provisión de agua corriente, se permitirá la ejecución de pozos de agua, aljibes, cisternas, debiendo ejecutarse a las siguientes restricciones:






- a) Ubicación: No se podrán ejecutar a menos de 1,50 m de los linderos o del edificio en si, ni a menos de 10,00 m. De cualquier pozo negro
- b) Solicitud de ejecución: Deberá presentarse un plano de ubicación, conforme a lo indicado en el punto anterior, con todas las medidas necesarias relativas a su ubicación y que no podrán variarse en la obra sin autorización escrita municipal.



c) Ejecución: Los pozos deberán ser totalmente calzados, excepto en los tramos rocosos, con mamposteria maciza de 0,15 m. De espesor por lo menos, debiendo terminar en un brocal de 0,80 m de alto, en caso de ser a cielo abierto o cubierto con una loza de H° A° si es cerrado.

Los aljibes serán, en todos los casos, calzados con mamposteria de 0,15 m por lo menos y estucados totalmente y llevarán igual terminación que el pozo de agua. Las perforaciones por caños se

|  Reunión al aire libre | Reunión bajo techo | of., merc., dep., usos peligr. | educacionales | Re-Tretes |
|---|--------------------|--------------------------------|---------------|-----------|
| 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 | 9 |
| Más de 1000 | Más de 500 | Más de 175 | Más de 175 | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | |

- 1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción a partir de 1000.
- 2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción a partir de 500 personas
- 3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción a partir de 175 personas
- 4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción a partir de 175 personas
- 13.3.3 **Sustitución de retretes por orinales:** En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrán sustituir retretes por orinales, en la siguiente proporción:
 En edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre, y de escuelas se podrá sustituir el 75 % de retretes por orinales. En todos los demás edificios, el 30 %. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso si la fracción es mayor o menor de 0,5 .
- 13.3.4 **Lavatorios:** Se deberán colocar lavatorios, según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada seis retretes exigidos, según la tabla, con un lavatorio, como mínimo por local de salubridad. La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es mayor o menor de 0,5.
- 13.3.5 **Calculo de las exigencias de los servicios de salubridad:** Se basará en el número de personas que ocupa el edificio, el que resultará de la distribución de los distintos factores de ocupación. Para los edificios mercantiles el calculo se basará en el calculo de empleados únicamente, aplicando el factor de ocupación correspondiente a edificios de oficina. Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexo, se tomará el tercio del total para mujeres y dos tercios para hombres.
- 13.3.6 **Servicios mínimos:** En los edificios residenciales habrá los siguiente servicios mínimos:
- 1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y un ducha o bañera. En la cocina o espacio para cocinar, una piletta de cocina.
- 2) En dormitorios colectivos, no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera cada diez personas o fracción.
 En los edificios institucionales se colocará una ducha o bañera cada diez personas alojadas o fracción y por cada sexo.
 En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un lavatorio o retrete por aula.
- 13.3.7 **Surtidores de agua para beber:** Será obligatoria su colocación en los siguientes casos:
- 1) Edificios de reunión bajo techo (excepto iglesias), se colocarán bebederos distribuidos de forma que, horizontalmente, la mayor distancia a recorrer sea de 50 m. Y verticalmente un piso.
- 2) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos uno por cada piso.
- 3) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre se colocarán fuentes bebederos en forma tal que la mayor distancia a recorrer, desde cualquier lugar, no sea mayor de 120 m.
- 13.3.8 **Varios:** Ningún baño o toilette abrirá directamente a local donde preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin un vestíbulo intermedio.
 Los locales de salubridad que contengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toilette, deberán tener pisos de materiales no absorbentes y estarán totalmente separados de cualquier otro ambiente o local por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo sin otras aberturas que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.
- 14 **DE LOS MUROS MEDIANEROS:**
 a) Las estructuras resistentes de cualquier naturaleza, no podrán pasar los ejes medianeros y apoyaran un mínimo de 15 cm.
- b) Dentro de los muro medianeros no podrá embutirse canalizaciones de diametro superior de 10 cms. No podrán embutirse canalizaciones que conduzcan humo, vapores o irradien calor sin estar protegidas por aislantes de probada eficacia.
- c) Las chimeneas de cualquier tipo no se podrán aplicar directamente sobre los muros medianeros. Deberá interponerse un sobremuro de 15 cm. De espesor mínimo hecho de material aislante refractario.
- d) Esta prohibido arrimar a muros medianeros todo tipo de maquinas, herramientas o equipos de cualquier naturaleza que produzcan vibraciones, trepidaciones, ruidos, golpes continuos o intermitentes, o que su funcionamiento dañe el muro en su aspecto o en su estado.
- e) Esta prohibido arrimar a muros medianeros: residuos, escombros, tierra, materiales y todo aquello que permita el paso de la humedad. Se permitirá arrimar jardines y canteros, siempre que se haya realizado una efectiva impermeabilización a juicio del Dpto. de Obras Públicas y Privadas.
- f) Los conductos de humo o vapores se elevarán por lo menos un metro sobre el nivel del muro o techo más elevado de la propiedad. Estos conductos seran de: ladrillo, hormigón , fibrocemento, hierro fundido u otro material apto.
 Al construirse un edificio de mayor altura que los vecinos el propietario del nuevo edificio deberá elevar los conductos de humo o vapores adosados a la medianera, hasta que sobrepase cualquier muro o techo, con un mínimo de un metro.
-  15 Comuníquese, Publíquese, dese al R.M. y archive.-

FE DE ERRATAS

- 7.1.2 Posición de la línea de edificación: La línea de edificación estara retirada 4,00 (cuatro metros) con respecto a la línea Municipal, espacio este que será destinado a jardín.-
- 7.1.3 Posición de la línea de edificación: La obra se podrá ubicar altimetricamente previendo la futura conexión de cloacas a la red pública de Obras Sanitarias. En la ejecución de verjas y veredas, deberán respetarse los niveles del cordón de vereda existente o el nivel del proyecto municipal.-

